

**Afdeling Sturing en Beleid**

---

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aan de gemeenteraad

**14 februari 2012**  
**Gemeentestukken: 2012-162**

Onderwerp: Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012

**1. Voorstel**

Wij stellen u voor de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012 vast te stellen.

**2. Aanleiding**

Op 25 november 2010 hebt u de Nota richtlijnen grondprijzen 2010-2011 vastgesteld. Afgesproken is, dat u jaarlijks een geactualiseerde nota ter vaststelling zal worden aangeboden. Met de vaststelling van een grondprijzennota wordt bereikt, dat u uw kaderstellende rol kunt vervullen richting ons college op het gebied van het grondprijzenbeleid. Verder geeft de grondprijzennota duidelijkheid richting interne en externe klanten ten aanzien van het grondprijzenbeleid en wordt met een jaarlijks geactualiseerde nota bereikt, dat in het grondprijzenbeleid rekening wordt gehouden met de meeste recente ontwikkelingen in de markt.

**3. Aspecten**

In de nota zijn de prijzen voor woningbouw aangepast (hoofdstuk 3), evenals de prijzen voor bedrijventerreinen en kantoren (hoofdstuk 4). De prijzen voor de overige bestemmingen (hoofdstuk 5) zijn niet gewijzigd.

De grondprijzen voor sociale woningbouw en bijzondere woontypen zijn gewijzigd. Tot nu toe werd er een vast bedrag per woning in rekening gebracht. Nu wordt voorgesteld om de grondprijzen voor deze woontypen residueel te bepalen. Dit houdt in dat de grondprijs afhankelijk wordt van de ligging van de grond (vooorlogse wijk, herstructureringswijk, nieuwbouwwijk), de strategie van de eigenaar ten aanzien van de exploitatie (bijvoorbeeld wel of niet uitponden) en de financieringswijze (aantrekken van vreemd vermogen tegen (lage) rente). Op deze wijze kan per geval de werkelijke waarde van de grond voor een project worden bepaald. In de praktijk kan dit leiden tot zowel hogere als lagere grondprijzen ten opzichte van de tot nu toe gehanteerde vaste grondprijs per woning.

De grondprijzen voor grondgebonden woningen en appartementen werden tot nu toe vastgesteld op basis van een grondquote. Dat wil zeggen dat voor de grond een percentage werd gerekend over de prijs van de woningen. Aangezien in Ridderkerk alleen sprake is van de verkoop van grond voor grondgebonden woningen en appartementen in de wijk Het Zand, is er voor de in deze wijk te hanteren grondprijzen een specifiek advies gevraagd. In dit advies wordt uitgegaan van de genormeerde residuele waardebeoordeling van de grond. In de nota wordt de betekenis van het begrip genormeerde residuele waardebeoordeling toegelicht. De resultaten van het advies zijn in de nota opgenomen.

Ten behoeve van de bepaling van de grondprijzen voor bedrijfsterrein Cornelisland is een specifiek advies gevraagd. Net als voor de wijk Het Zand is daarbij uitgegaan van de genormeerde residuele waardebeoordeling van de grond. De resultaten van dit advies zijn in de nota opgenomen.

Op basis van het advies is sprake van een verhoging van de grondprijzen in Cornelisland ten opzichte van de indicatieve grondprijs die tot nu toe werd gehanteerd. Dit heeft een positieve invloed op de grondexploitatie voor Cornelisland. Op basis hiervan zal u een geactualiseerde grondexploitatie Cornelisland ter vaststelling worden aangeboden.

Ten slotte wordt ten aanzien van de enige kavel die nog beschikbaar is op Donkersloot ten behoeve van de bouw van een kantoor thans in de nota voorgesteld om ook hiervan de prijs residueel te bepalen.

#### **4. Aanpak/Uitvoering**

De grondprijzen die in de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012 worden genoemd, zullen worden gehanteerd zodra de nota is vastgesteld.

#### **5. Kosten/Opbrengsten/Dekking**

Niet van toepassing.

#### **6. Relatie met structuurvisie**

Er is geen directe relatie met de structuurvisie. Het grondprijzenbeleid beïnvloedt wel de mogelijkheden om bedrijventerreinen te ontwikkelen en daarmee ondernemers kansen te bieden, de economie te verbreden en de werkgelegenheidsstructuur te verbeteren en te vernieuwen (onderdeel "Ondernemende kern"). Tevens wordt met het grondprijzenbeleid invloed uitgeoefend op het realiseren van het gewenste type woningbouw en voorzieningenniveau (onderdeel "De wijk staat centraal").

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,

Drs. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema