

Afdeling Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

28 augustus 2012
Gemeentestukken: 2012-199

Onderwerp: Actualisering richtlijnen grondprijzen Het Zand

1. Voorstel

Wij stellen u voor om nieuwe richtlijnen voor de grondprijzen voor grondgebonden woningen in Het Zand vast te stellen, met uitzondering van rijwoningen.

2. Aanleiding

Op 29 maart 2012 hebt u de "Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012" vastgesteld. In deze nota zijn voor de wijk Het Zand nieuwe richtlijnen voor de grondprijzen opgenomen (paragraaf 3.2). Deze zijn gebaseerd op een extern rapport.

Op basis van grondprijzen die in de omgeving van Ridderkerk voor woningbouw worden gevraagd, zijn bij ons twijfels ontstaan over de juistheid van de in de nota c.q. in het externe advies opgenomen grondprijzen voor Het Zand.

Dit is voor ons aanleiding geweest om een tweede advies te vragen, specifiek voor bouwkvelds in Het Zand bestemd voor grondgebonden koopwoningen, met uitzondering van rijwoningen. De in dit advies genoemde grondprijzen sluiten beter aan op de prijzen die in deze regio worden gevraagd voor soortgelijke kvelds.

3. Aspecten

De grondprijzen voor Het Zand zijn in de nota gebaseerd op residuele waardeberekening. Deze berekeningsmethode is in principe goed. Concreet uitgewerkt voor Het Zand leidt dit echter tot relatief lage grondprijzen. Dit wordt veroorzaakt doordat in de berekeningen wordt uitgegaan van vrij hoge bouwkvelds. Hierdoor ontstaan lagere grondprijzen.

In ieder geval bestond de indruk dat de berekende grondwaarde voor grondgebonden woningen, afgezien van rijwoningen, niet marktconform waren. Bovendien is de woningmarkt momenteel zo in beweging, dat het inwinnen van een actueel advies over de grondprijzen noodzakelijk werd geacht. Op grond hiervan is aan de Verhagen Groep uit Oud-Beijerland gevraagd een advies uit te brengen over de grondprijzen die in Het Zand gehanteerd kunnen worden voor vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en patiowoningen.

In het uitgebrachte advies komt de Verhagen Groep tot hogere grondprijzen voor de genoemde woningtypen. Op basis van marktverkenningen bij ontwikkelaars \ bouwkvelds is intussen gebleken dat deze prijzen marktconform zijn. Uiteraard hebben de hogere prijzen ook een gunstige invloed op de grondexploitatie voor Het Zand.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor de richtlijnen voor de grondprijzen voor grondgebonden woningen, in Het Zand, uitgezonderd rij- en hoekwoningen, in afwijking van het bepaalde in paragraaf 3.2 van de "Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012" vast te stellen, conform onderstaande tabel.

Grondprijzen Het Zand (grondgebonden woningen, uitgezonderd rij- en hoekwoningen)			
	kavelgrootte (m2)	prijs grond per m2 (excl. BTW)	kavelprijs in dit voorbeeld (excl. BTW)
2 onder 1 kap	200	€ 325,00	€ 65.000,00
	250	€ 315,00	€ 78.750,00
	300	€ 305,00	€ 91.500,00
	350	€ 295,00	€ 103.250,00
Vrijstaand	300	€ 375,00	€ 112.500,00
	450	€ 350,00	€ 157.500,00
	600	€ 325,00	€ 195.000,00
	750	€ 300,00	€ 225.000,00
patio's	175	€ 350,00	€ 61.250,00
	200	€ 350,00	€ 70.000,00
dijkwoningen	400	€ 250,00	€ 100.000,00
	600	€ 235,00	€ 141.000,00
	800	€ 220,00	€ 176.000,00
	1000	€ 205,00	€ 205.000,00

De grondprijzen voor rij- en hoekwoningen worden niet gewijzigd.

4. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van dit voorstel over de grondprijzen in Het Zand, zullen de hierboven in de tabel genoemde grondprijzen als richtlijn worden gehanteerd bij grondtransacties in Het Zand, vanaf de datum van vaststelling tot en met 31 december 2012.

In principe gelden bovengenoemde prijzen dus slechts ongeveer drie maanden, tot de vaststelling van de grondprijzennota voor 2013. Deze wordt thans voorbereid. Omdat wij momenteel in gesprek zijn met ontwikkelaars \ bouwers voor de eerste fase van de voltooiing van Het Zand is het toch van belang om op dit moment nieuwe grondprijzen voor Het Zand vast te stellen.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Niet van toepassing.

6. Relatie met structuurvisie

Er is geen directe relatie met de structuurvisie. Met het grondprijzenbeleid wordt wel invloed uitgeoefend op het realiseren van het gewenste type woningbouw (onderdeel structuurvisie "De wijk staat centraal").

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

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Behandeld in de commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d. 4 oktober 2012
g.eeninkwinkel@ridderkerk.nl/211/MV