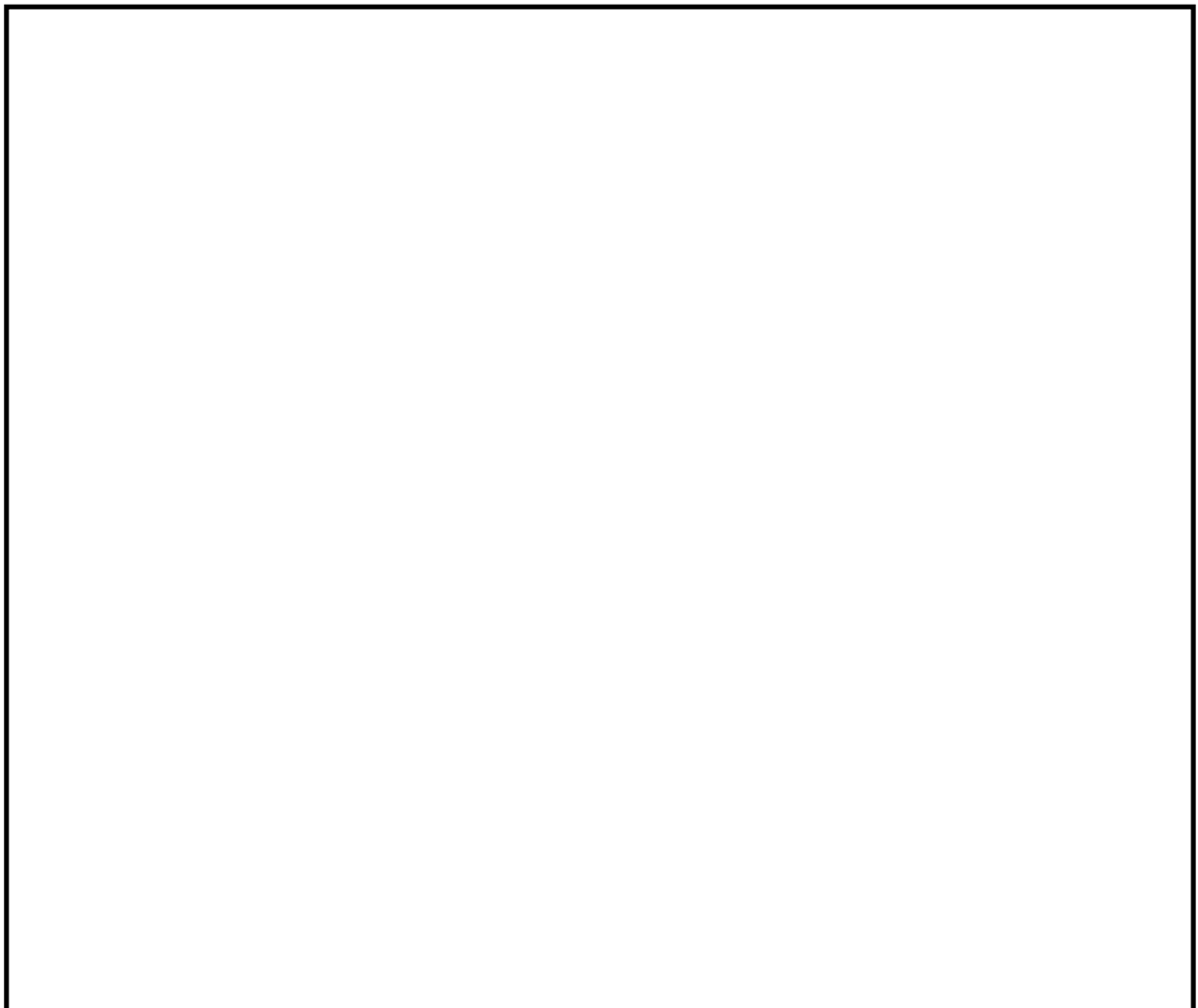


**Nota Richtlijnen
Grondprijzen Ridderkerk
2013**



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| | 1.1 Aanleiding | 5 |
| | 1.2 Doelstelling | 5 |
| | 1.3 Kaderstelling | 5 |
| | 1.4 Beschrijving van de inhoud | 5 |
| | 1.5 Aanpassingen / aanvullingen ten opzichte van Nota 2012 | 5 |
| 2 | Gronduitgiftebeleid | 7 |
| | 2.1 Algemeen | 7 |
| | 2.2 Flexibiliteit | 7 |
| | 2.3 Methodes van grondprijsberekening | 7 |
| | 2.4 Grondprijzen woningbouw | 8 |
| | 2.5 Grondprijzen bedrijventerreinen | 8 |
| | 2.6 Uitgangspunten bij grondprijzen | 8 |
| 3 | Grondprijzen woningbouw | 9 |
| | 3.1 Sociale woningbouw en bijzondere woontypen (huur en koop) | 9 |
| | 3.2 Grondgebonden woningen en appartementen plan Het Zand | 9 |
| | 3.3 Overige grondgebonden woningen en appartementen | 10 |
| | 3.4 Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap) | 10 |
| 4 | Grondprijzen bedrijventerreinen | 11 |
| | 4.1 Bedrijventerreinen (Cornelisland) | 11 |
| | 4.2 Kantoorlocaties | 11 |
| 5 | Grondprijzen overige bestemmingen | 13 |
| | 5.1 Openbaar groen | 13 |
| | 5.2 Openbare en bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden) | 13 |
| | 5.3 Detailhandel, horeca, hotel | 14 |
| | 5.4 Centrumplan | 14 |
| 6 | Andere wijzen van gronduitgifte | 15 |
| | 6.1 Verpachten | 15 |
| | 6.2 Erfpacht | 15 |
| | 6.3 Verhuur | 15 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 maart 2012 is de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Afsproken is om deze nota jaarlijks te actualiseren en ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze notitie is duidelijkheid scheppen aangaande het beleid dat de gemeente Ridderkerk voert bij het bepalen en vaststellen van grondprijzen in de gemeente Ridderkerk. De nota beschrijft richtlijnen voor het bepalen van grondprijzen, te hanteren voor zowel interne als externe klanten. De in deze nota genoemde prijzen gelden vanaf het moment dat de nota is vastgesteld en gelden tot en met 31 december 2013. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien vóór de vaststelling van deze nota concrete afspraken zijn gemaakt over de te hanteren grondprijzen in een project.

1.3 Kaderstelling

Gezien de kaderstellende rol van de gemeenteraad is de vaststelling van deze nota een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van kavelprijzen zijn in het duale stelsel bevoegdheden van het college. Het college kan van de genoemde standaardprijzen en richtlijnen afwijken, indien bijzondere omstandigheden die afwijking rechtvaardigen. In het geval dat afgeweken wordt van de vastgestelde prijzen informeert het college de raad.

1.4 Beschrijving van de inhoud

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de uitgangspunten bij gronduitgifte behandeld, waarbij de wijzigingen in het gronduitgiftebeleid ten opzichte van de vorige nota worden toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de grondprijzen voor woningbouw aangegeven. De grondprijzen voor bedrijventerrein komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de grondprijzen voor de overige bestemmingen en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op andere wijzen van gronduitgifte dan verkoop.

1.5 Aanpassingen / aanvullingen ten opzichte van Nota 2012

De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de Nota 2012 zijn te lezen in:

- paragraaf 3.1, de sociale woningbouw en bijzondere woontypen,
- paragraaf 3.2, grondgebonden woningen en appartementen plan Het Zand en
- paragraaf 3.3, overige grondgebonden woningen en appartementen.

2 Gronduitgiftebeleid

2.1 Algemeen

Ridderkerk voert een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De genoemde prijzen in deze nota geven hier een indruk van. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs.

2.2 Flexibiliteit

Het is wenselijk om een zekere flexibiliteit in het huidige systeem van grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen in te bouwen, zodat per bouwproject maatwerk geleverd kan worden. Hierbij wordt vooral gedacht aan het verlenen van een korting op de grondprijs, wanneer in een bouwproject kostenverhogende maatregelen op het gebied van milieu of duurzaamheid zijn opgenomen die verder gaan dan de standaardeisen. Dit kan de plankwaliteit ten goede komen. Als voorbeelden kunnen worden genoemd:

- materiaalgebruik (zorgvuldig materiaalgebruik, rekening houdend met grondstoffen, productie en leefomgeving);
- gezondheid en binnenmilieu (allergeenarm bouwen; werken met stoffen die geen allergische reactie veroorzaken);
- energie (Energie Prestatie Coëfficiënt [EPC-waarde] 0,6 of lager);
- water (afkoppelen en berging in de wijk, niet-uitlogende bouwmaterialen);
- ecologie (inpassen van aanwezige landschapselementen);
- woonkwaliteit (woongenot: levensloopbestendig, comfort, veiligheid).

Het is echter niet mogelijk om in algemene termen aan te geven hoeveel korting op de grondprijs verleend kan worden. Daarom zal, indien gewenst, in de toekomst voor ieder bouwproject waarbij sprake is van gronduitgifte door de gemeente een gronduitgifteprotocol worden opgesteld. In een dergelijk protocol wordt dan onder andere aangegeven bij welke maatregelen men korting kan krijgen op de grondprijs en hoeveel die korting bedraagt ten opzichte van de in de hierna volgende hoofdstukken genoemde standaardprijzen en richtlijnen.

2.3 Methoden van grondprijnsberekening

Om tot marktconforme prijzen te komen voor de verschillende bestemmingen, wordt gewerkt met een mix van enkele methoden van grondprijnsberekening.

De comparatieve methode van grondprijnsberekening is gebaseerd op vergelijkingen van grondprijzen in de vastgoedmarkt. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen voor de betreffende functie in een vergelijkbaar marktgebied (bijvoorbeeld een andere gemeente). Voorts worden specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken. Het vraagt marktkennis om tot een adequate prijsbepaling te komen. Als deze methode wordt toegepast in Ridderkerk, wordt daarom meestal een combinatie gebruikt van informatie over prijzen van andere vergelijkbare locaties, indien gewenst aangevuld met een taxatierapport van een taxateur die op de hoogte is van plaatselijke en regionale marktomstandigheden.

De residuele methode van grondprijnsberekening betreft de berekening van de grondprijs door de waarde van het te realiseren bouwproject (grond en opstallen [de verkoopprijs]) te verminderen met de totale bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten en opslagen voor algemene kosten, winst en risico [de stichtingskosten]). Het verschil (residu) tussen beide componenten is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven [de grondprijs].

De sterke kant van deze berekeningswijze is dat er een optimale grondprijs tot stand komt. De koper betaalt wat de grond waard is.

Een zwakke kant is, dat in een stagnerende woningmarkt een lage grondprijs tot stand komt. Als bouwers worden gedwongen hun verkoopprijzen te verlagen en tegelijkertijd de kosten blijven stijgen, gaat dit ten koste van de grondprijs. De grondprijs is volgens deze berekeningswijze immers het resultaat (sluitstuk) van verkoopprijs verminderd met de kosten.

De grondprijs wordt daarmee sterk conjunctuurgevoelig. Dit heeft ook weer nadelige gevolgen voor de grondexploitaties.

Andere nadelen van residuele grondprijsberekening zijn:

- a. Deze berekeningswijze vergt transparantie van de bouwkosten. Dit kan niet altijd worden bereikt. Dit kan betekenen dat de gemeente kennis moet inhuren om de door bouwers opgegeven bouwkosten te controleren. Anderzijds biedt het "Bouwkostenkompas", een uitgave van IGG Bouwkostenadvies B.V., een redelijk betrouwbaar handvat voor het bepalen van de bouwkosten.
- b. Bij zuivere toepassing van dit systeem moet per project worden onderhandeld over de grondprijs en kan deze pas in een laat stadium worden bepaald. Praktisch gezien is het vrijwel onmogelijk om op deze wijze voor iedere grondverkoop een residuele grondprijs te bepalen.

De genoemde nadelen kunnen worden ondervangen door te werken met het stelsel van de genormeerde residuele methode. Daarbij wordt per bestemming (functie) uitgegaan van gemiddelde kosten, gebaseerd op referentieprojecten. Op basis hiervan wordt een genormeerde residuele grondprijsberekening uitgevoerd. Bij een dergelijke berekeningswijze kunnen standaardprijzen voor de grond worden toegerekend. Deze kunnen uitgedrukt worden in grondquotes (een percentage van de verkoopprijs) of in richtprijzen voor grondprijzen per m² (kavel of bruto vloeroppervlakte (bvo)).

Voor niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld een niet gangbaar object zoals een kerkgebouw) is de residuele methode niet geschikt en worden vaste prijzen gehanteerd dan wel een in de branche gebruikelijke methode.

2.4 Grondprijzen woningbouw

De belangrijkste wijzigingen in deze nota ten opzichte van de vorige nota hebben betrekking op de grondprijzen voor woningbouw:

- de door de raad op 4 oktober 2012 vastgestelde grondprijzen voor het woningbouwproject Het Zand zijn verwerkt (paragraaf 3.2),
- de nota is aangevuld met richtprijzen voor woningbouw op nog in ontwikkeling te nemen bouwgronden (paragraaf 3.3).

2.5 Grondprijzen bedrijfsterrein

Voor het bepalen van de grondprijzen voor bedrijfsterreinen wordt uitgegaan van de comparatieve methode. Er wordt op basis van een vergelijking van de grondprijzen in de omgeving en op vergelijkbare terreinen een vaste prijs voor de grond bepaald.

Voor de gronduitgifte op Cornelisland is in 2011 besloten om een advies in te winnen, waarbij het uitgangspunt was om te komen tot genormeerd residuele grondprijzen. Op basis van de resultaten van dit advies zijn in paragraaf 4.1 de grondprijzen voor het bedrijfsterrein Cornelisland opgenomen. Er is geen aanleiding om de grondprijzen voor het jaar 2013 aan te passen.

2.6 Uitgangspunten bij grondprijzen

De in de volgende hoofdstukken gehanteerde prijzen gelden, tenzij anders vermeld, voor gronden:

- in eigendom van de gemeente ten behoeve van verkoop aan bedrijven of particulieren;
- in bouwrijpe staat;
- geschikt voor het beoogde gebruik (qua bestemming en bodemkwaliteit);
- vrij van bijzondere belemmeringen die het beoogde gebruik van de grond in de weg staan (zoals erfdienstbaarheden).

Het college kan, indien dit ten dienste staat van het algemeen belang, gemotiveerd afwijken van de vastgestelde percentages of prijzen die in deze nota zijn opgenomen.

3 Grondprijzen woningbouw

3.1 Sociale woningbouw en bijzondere woontypen (huur en koop)

Voor sociale woningbouw en bijzondere woontypen werden in de meeste gemeenten tot voor kort vaste kavelprijzen gehanteerd. Deze methode is vooral gebaseerd op het feit dat door woningbouwcorporaties meestal wordt gesteld dat zij op deze woningen slechts een gering rendement kunnen halen of zelfs verlies leiden. Zij verwijzen daarbij dan naar de door de corporaties gehanteerde rekenmethode van de standaard bedrijfswaarde.

Een andere methode om de grondprijs te bepalen is de residuele grondwaarde methode, zie paragraaf 2.3.

In de meeste gevallen leidt dit tot veel discussie over de gehanteerde bouwkosten en het gewenste rendement voor de corporaties.

Met het oog op het bovenstaande wordt de grondwaarde van sociale woningbouw en bijzondere woontypen residueel bepaald, afhankelijk van:

- ligging (vooroorlogse wijk, herstructureringswijk, nieuwbouwwijk),
- strategie betreffende exploitatie (bijvoorbeeld wel of niet uitponden; uitponden is het verkopen van huurwoningen, meestal met het doel extra winst te behalen) en
- financieringswijze (aantrekken vreemd vermogen (aandeel in project en rentepercentage)).

Wel geldt er een ondergrens van € 16.910 (excl. BTW) voor grondgebonden woningen en een ondergrens van € 11.625 (excl. BTW) voor appartementen.

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor de uit te geven gronden voor sociale huurwoningen zullen nader te bepalen voorwaarden gesteld worden aan het uitponden (c.q. verkopen) van de huurwoningen. Een voorwaarde kan bijvoorbeeld zijn dat bij verkoop van de huurwoning een nabetaling plaatsvindt als blijkt dat de verkoopprijs hoger ligt dan bij vaststelling van de residueel bepaalde grondprijzen.

3.2 Grondgebonden woningen en appartementen plan Het ZAND

De gemeente geeft eigenlijk alleen nog grond uit voor grondgebonden woningen en appartementen in Het Zand. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijzen van dit plan is extern advies gevraagd.

Op basis van een beoordeling van de locatie, de voorgenomen stedenbouwkundige invulling en te bouwen woningtypes, gekoppeld aan actuele transactievoorwaarden voor woningbouw, zijn de volgende indicatieve residuele grondprijzen voor Het Zand, in de raad van 4 oktober 2012, vastgesteld. De prijzen variëren afhankelijk van de kavelgrootte, de hoeveelheid bebouwing (aantal m² bruto vloeroppervlakte), de verkoopprijs van de woningen (vrij op naam) en de stichtingskosten. Hieronder de grondwaarden die uitsluitend voor het plan Het Zand gelden.

| Woningtype | Grondwaarde (prijzen exclusief BTW) | |
|--------------------------|---|-----------|
| Grondgebonden | Grondwaarde per m² kavel | |
| Rijwoningen | € 350,00 - € 375,00 | residueel |
| Hoekwoningen | € 340,00 - € 405,00 | residueel |
| Twee onder één kap | € 295,00 - € 325,00 | vast |
| Vrijstaande woningen | € 300,00 - € 375,00 | vast |
| Vrijstaande dijkwoningen | € 205,00 - € 250,00 | vast |
| Patiowoningen | € 350,00 | vast |
| Appartementen | Grondwaarde per m² b.v.o. | |
| Appartement | € 91,00 - € 200,00 | residueel |
| Penthouse | € 110,00 | residueel |

3.3 Overige grondgebonden woningen en appartementen

Uitgangspunt voor deze categorie is ook de genormeerde residuele grondprijsmethode. De grondprijs mag echter niet lager uitkomen dan de grondquote volgens de tabel hieronder.

De grondquote is afgeleid uit een residuele grondwaardeberekening en is daarna omgezet in een percentage van de Vrij Op Naam prijs (V.O.N. prijs) van een woning of appartement.

De grondquote verloopt (deels) via een glijdende schaal (naar rato binnen de bandbreedte).

Omdat de V.O.N. prijs inclusief BTW is, is de te berekenen grondwaarde ook inclusief BTW. Uit de grondwaarde, als grondquote van de V.O.N. prijs, kan daarna de grondwaarde exclusief BTW berekend worden.

| Woningtype | Prijs V.O.N. (incl. BTW) | Grondquote |
|----------------------|-----------------------------|------------|
| Grondgebonden | | |
| | < € 200.000 | 25 % |
| | € 200.000 - € 250.000 | 25% - 28% |
| | € 250.000 - € 400.000 | 28% 40% |
| | € 400.000 - € 500.000 | 40% 45% |
| | > € 500.000 | 45% |
| Appartementen | | |
| | < € 200.000 | 18,5% |
| | € 200.000 - € 400.000 | 30% |
| | € 400.000 - € 500.000 | 30% - 35% |
| | > € 500.000 | 35% |

Bovengenoemde grondwaarden, te berekenen volgens een grondquote, zijn richtprijzen. De factoren locatie, woningbouwtypes en verkoopprijzen hebben invloed op de residuele grondwaardeberekening en daarmee direct op de grondquote. Als daar aanleiding voor is, zullen aangepaste grondquotes voorgesteld worden.

3.4 Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap)

Voor vaststelling van de grondprijzen voor de vrije kavels ten behoeve van woningbouw aan de Lagendijk is uitgegaan van de comparatieve methode, aangevuld met een taxatierapport. Dit betekent dat de prijzen met omliggende gemeenten zijn vergeleken, waarbij het taxatierapport diende als verfijning. In een taxatierapport wordt namelijk rekening gehouden met specifieke kenmerken van de locatie, zoals ligging, kavelgrootte, uitstraling en bereikbaarheid.

Momenteel worden alleen vrije kavels uitgegeven aan de Lagendijk. Op basis van de kenmerken van de locatie variëren de prijzen hier per kavel.

| Locatie | Grondprijs (per m ²) (prijzen exclusief BTW) |
|-----------|---|
| Lagendijk | € 480,00 - € 517,50 |

4 Grondprijzen bedrijventerrein en kantoorlocaties

4.1 Bedrijventerrein (Cornelisland)

In verband met de start van de gronduitgifte op bedrijfsterrein Cornelisland is extern advies gevraagd. In dit advies is uitgegaan van het bepalen van een grondprijs op basis van de genormeerde residuele waardebeoordeling van de grond.

Op grond van het genoemde advies worden, afhankelijk van de verschijningsvorm van de geplande bebouwing door het bedrijf, de ligging en het type gebruik door het bedrijf, de volgende grondprijzen gehanteerd.

| Type bedrijf | Grondprijs per m ² , (prijzen exclusief BTW) |
|---|--|
| Reguliere bedrijvigheid, transport, logistiek | € 260,00 - € 340,00 |
| Showroom, automotive, bedrijfshallen | € 360,00 - € 430,00 |

Deze prijzen zijn gelijk gehouden aan de prijzen voor 2012. Er is geen aanleiding om de grondprijzen bij te stellen.

4.2 Kantoorlocaties

Ridderkerk kent geen specifieke kantoorlocaties. Er is op Donkersloot nog een restperceel ter grootte van 2.650 m² beschikbaar voor de bouw van een kantoor langs de Industrieweg nabij de kantoorlocatie Ridderpoort (maximaal 5 lagen en 600 m² bvo per laag).

Net als vorig jaar wordt ervan uitgegaan dat de grondprijs residueel wordt bepaald op het moment dat er een gegadigde is voor dit perceel.

5 Grondprijzen overige bestemmingen

5.1 Openbaar groen

Openbaar groen wordt in principe niet verkocht. Er zijn echter uitzonderingen mogelijk, namelijk als het gaat om kleine stukjes grond die naar het oordeel van de gemeente niet van belang zijn voor de groenstructuur in het openbaar gebied. Ook in het "buitengebied" zijn er hier en daar stukjes openbaar groen die voor verkoop in aanmerking kunnen komen.

Om de burger duidelijkheid te geven over de kosten van aankoop van dergelijke stukjes openbaar groen wordt gewerkt met vaste prijzen per m². De verkoop van grond zal daarnaast in ieder geval kostendekkend moeten zijn voor de gemeente. De gemeente stelt namelijk de overeenkomst op, maakt de bijbehorende verkooptekening en regelt het notarieel transport. Om deze kosten in ieder geval vergoed te krijgen, wordt voor de eerste tot en met de vijfde vierkante meter die wordt verkocht een vast bedrag gehanteerd. Elke extra m² boven deze vijf m² wordt vervolgens voor een vaste prijs verkocht.

Er wordt alsnog gewerkt met een taxatierapport, indien het aan de tuin toe te voegen perceel grond in oppervlakte groter is dan 30% van de huidige oppervlakte, of indien de grond buiten de bebouwde kom ligt. De reden hiervan is dat in deze gevallen onduidelijk is wat de verkoop van grond voor gevolgen heeft voor de marktwaarde van de woning.

Het bovenstaande resulteert in de volgende prijzen voor de verkoop van openbaar groen.

| Openbaar groen (mits gelegen binnen de bebouwde kom en mits het te verkopen perceel maximaal 30% toevoegt aan het perceel van de koper) | Prijs (kosten koper) |
|---|----------------------|
| 1 tot en met 5 m ² | € 450,00 |
| Iedere volgende m ² | € 55,00 |

In incidentele gevallen komt het voor dat de gemeente een stukje grond met de bestemming tuin \ erf aankoopt van particulieren. In die gevallen zal de gemeente een prijs betalen van € 55,00 per m², kosten koper. Immers in die gevallen zal niet de verkopende particulier, maar de gemeente als koper, kosten maken voor het opstellen van een koopovereenkomst, het maken van een aankooptekening en het regelen van het notarieel transport. Het is in die gevallen niet te rechtvaardigen dat de gemeente, zoals bij de kopers van openbaar groen, een extra bedrag betaalt voor de eerste vijf aan te kopen vierkante meters.

5.2 Openbare en bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden)

Sinds 2010 wordt voor alle grond met de bestemming openbare en bijzondere doeleinden, ook wel genoemd maatschappelijke doeleinden, een vaste prijs gehanteerd van € 180,00 per m² excl. BTW voor niet-commerciële doeleinden en € 200,00 excl. BTW per m² kavel of per m² bruto vloeroppervlakte (bvo) excl. BTW voor commerciële doeleinden. Als het aantal m² bvo groter is dan de oppervlakte van de kavel geldt de prijs per m² bvo. Het prijsniveau is gebaseerd op de prijzen in de regio voor vergelijkbare doeleinden (comparatieve methode).

| Openbare en bijzondere doeleinden | Grondprijs (prijzen exclusief BTW) |
|-----------------------------------|---|
| Niet-commercieel | € 180,00 (per m ²) |
| Commercieel (FSI =< 1) | € 200,00 (per m ²) |
| Commercieel (FSI > 1) | € 200,00 (per m ² bvo) |

Onder niet-commerciële openbare en bijzondere doeleinden vallen de volgende bestemmingen:

- huisvesting van een functie met een publiek karakter (wijkcentra);
- overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau);
- huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk (bibliotheek);
- huisvesting van gesubsidieerde instellingen (muziekvereniging, scoutinggroep);
- huisvesting van sociaal-culturele voorzieningen (welzijnsvoorzieningen, kerken).

Onder commerciële openbare en bijzondere doeleinden vallen de volgende bestemmingen

- (para)medische beroepen of functies die solitair zijn gevestigd, dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd (fysiotherapeuten, tandartsen, gezondheidscentra);
- particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
- verzorgings- en verpleeghuizen, ziekenhuizen;
- huisartsenpraktijken en apotheken.

De hierboven genoemde grondprijs voor commerciële bestemmingen wordt berekend over het aantal m² bvo van het te realiseren gebouw indien de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1. Met ander woorden: als het aantal m² bvo van het gebouw groter is dan de oppervlakte van het terrein, dan wordt de hierboven genoemde grondprijs berekend per m² bvo.

5.3 *Detailhandel, horeca, hotel*

Er wordt slechts incidenteel bouwrijpe grond met deze bestemming uitgegeven door de gemeente Ridderkerk. Om deze reden is er voor het uitgeven van deze gronden geen prijsbeleid gemaakt.

Prijzen voor deze functies zullen worden bepaald op het moment dat er sprake is van een grondverkoop met één van de bovengenoemde bestemmingen.

5.4 *Centrumplan*

In de laatste fase van het Centrumplan is sprake van een combinatie van bestemmingen, onder andere sociale woningbouw (huur), commerciële dienstverlening, ondergronds parkeren, koopwoningen. Verder worden in dit centrumgebied hoge kwaliteitseisen gesteld aan het bouwplan, wat leidt tot hogere bouwkosten dan gebruikelijk. In een dergelijke complexe situatie is het wenselijk om de grondprijs te bepalen op basis van een zuivere residuele berekeningsmethode, dus uitgaande van de werkelijke bouwkosten.

6 Andere wijzen van gronduitgifte

6.1 Verpachten

Agrarische grond kan worden verpacht. Per 1 september 2007 is de Pachtwet vervallen en is het pachtrecht geregeld in Boek 7 titel 5 van het Burgerlijk Wetboek. Onder het nieuwe pachtrecht is de eenmalige pachtovereenkomst vervangen door de geliberaliseerde pachtovereenkomst.

Geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden automatisch beëindigd na afloop van de overeengekomen duur en kunnen een onbeperkt aantal keren na elkaar worden gesloten. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor 6 jaar of langer en geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor 6 jaar of korter. Bij eerstgenoemde overeenkomst dient de overeengekomen pachtprijs door de Grondkamer te worden getoetst aan het Pachtprizenbesluit, bij laatstgenoemde overeenkomst zijn pachter en verpachter vrij een pachtprijs overeen te komen. De geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter kent een grote mate van vrijheid. Er kunnen zodanige afspraken in worden vastgelegd, dat de verpachter (de gemeente) op een redelijk korte termijn weer vrij en volledig kan beschikken over zijn eigendommen.

In de gemeente Ridderkerk wordt een aantal percelen verpacht onder de voorwaarden van geliberaliseerde verpachting voor 6 jaar of korter. Het gaat daarbij voornamelijk om stukken agrarische grond, die in afwachting zijn van verdere ontwikkeling. Er wordt een lagere pachtprijs gerekend dan volgens het Pachtprizenbesluit het geval zou zijn (lees: pacht voor zes jaar of langer), omdat het verpachten van grond ook een voordeel heeft voor de gemeente. De grond ligt dan namelijk niet braak, waardoor de gemeente geen kosten voor het onderhoud van het land heeft.

Bij collegebesluit van 11 november 2008 zijn voor de gemeente "algemene bepalingen geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter" vastgesteld. Het pachtprijsbeleid is daarmee voortgezet, wat inhoudt dat de prijs jaarlijks wordt herzien op basis van het Consumentenprijsindexcijfer "alle huishoudens" van het CBS. De overeenkomsten worden te allen tijde gesloten bij collegebesluit en door de gemeente ter goedkeuring voorgelegd aan de Grondkamer.

6.2 Erfpacht

De gemeente Ridderkerk heeft enkele percelen grond in erfpacht uitgegeven. Eén perceel is in erfpacht uitgegeven aan een bedrijf en twee percelen aan de Stichting Sport & Welzijn. Er wordt in de gemeente Ridderkerk geen actief erfpachtbeleid gevoerd. Indien de erfpachter dit wenst wordt het bloot eigendom verkocht aan de erfpachter, zodat deze volledig eigenaar wordt.

Aan het huidige beleid zal niets worden veranderd. Indien een erfpachter het bloot eigendom wil verwerven, kan de prijs worden bepaald door middel van een taxatierapport van een erkende makelaar.

6.3 Verhuur

Het verhuren van percelen grond brengt, naast een opbrengst, beheerstaken met zich mee. Om deze reden wordt er met verhuur van grond terughoudend omgegaan. Particulieren komen in principe niet voor het huren van percelen grond in aanmerking. Bij de verhuur van grond is het uitgangspunt, dat de huurprijs gebaseerd wordt op de (getaxeerde) waarde van de grond.