

Afdeling Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

5 november 2013
Gemeentestukken: 2013-308/27907

Onderwerp: Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2014

1. Voorstel

Wij stellen u voor de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2014 vast te stellen.

2. Aanleiding

Op 25 april 2013 heeft u de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2013 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.

De nota voor 2014 is qua beleid nauwelijks gewijzigd (zie paragraaf 1.5) ten opzichte van de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2013. Om de nota als een apart naslagwerk te hebben voor het jaar 2014 is gekozen om de nota in zijn geheel aan te bieden.

3. Aspecten

In de nota zijn de prijzen ten opzichte van vorig jaar niet ingrijpend gewijzigd. Daar is geen aanleiding voor. Alleen de grondprijzen voor sociale woningbouw zijn geïndexeerd naar 2014, een en ander conform het beleid uit de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2011.

Sociale woningbouw

De wijze van vaststellen van de grondprijzen voor sociale woningbouw en bijzondere woontypen is niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De grondprijzen voor deze woontypen worden residueel bepaald. Dit houdt in dat de grondprijs afhankelijk is van:

- De ligging van de grond (vooroorlogse wijk, herstructureringswijk, nieuwbouwwijk).
- De strategie van de eigenaar ten aanzien van de exploitatie (bijvoorbeeld wel of niet uitponden; uitponden is het verkopen van huurwoningen, meestal met het doel extra winst te behalen).
- De financieringswijze door de eigenaar (aantrekken van vreemd vermogen tegen (lage) rente). Op deze wijze kan per geval de werkelijke waarde van de grond voor een project worden bepaald.

Commerciële woningbouw

De grondprijzen voor grondgebonden woningen en appartementen worden vastgesteld op basis van een genormeerde residuele waardebeoordeling van de grond. In de nota wordt de betekenis van het begrip genormeerde residuele waardebeoordeling toegelicht (zie paragraaf 2.3).

Ook voor de nog in ontwikkeling te nemen bouwgronden wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde methode, maar wel met een grondquote (percentage van de Vrij Op Naam prijs) als ondergrens.

Kantoorlocatie

Voor de enige kavel die nog beschikbaar is op Donkersloot, ten behoeve van de bouw van een kantoor, wordt wederom uitgegaan van een residuele prijsbepaling.

4. Aanpak/Uitvoering

De nota geldt alleen voor het kalenderjaar 2014. De grondprijzen die in de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2014 worden genoemd, zullen worden gehanteerd vanaf 1 januari 2014. Het is de bedoeling dat voor 1 januari 2015 de nieuwe nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2015 wordt voorgelegd aan de raad.

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,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema