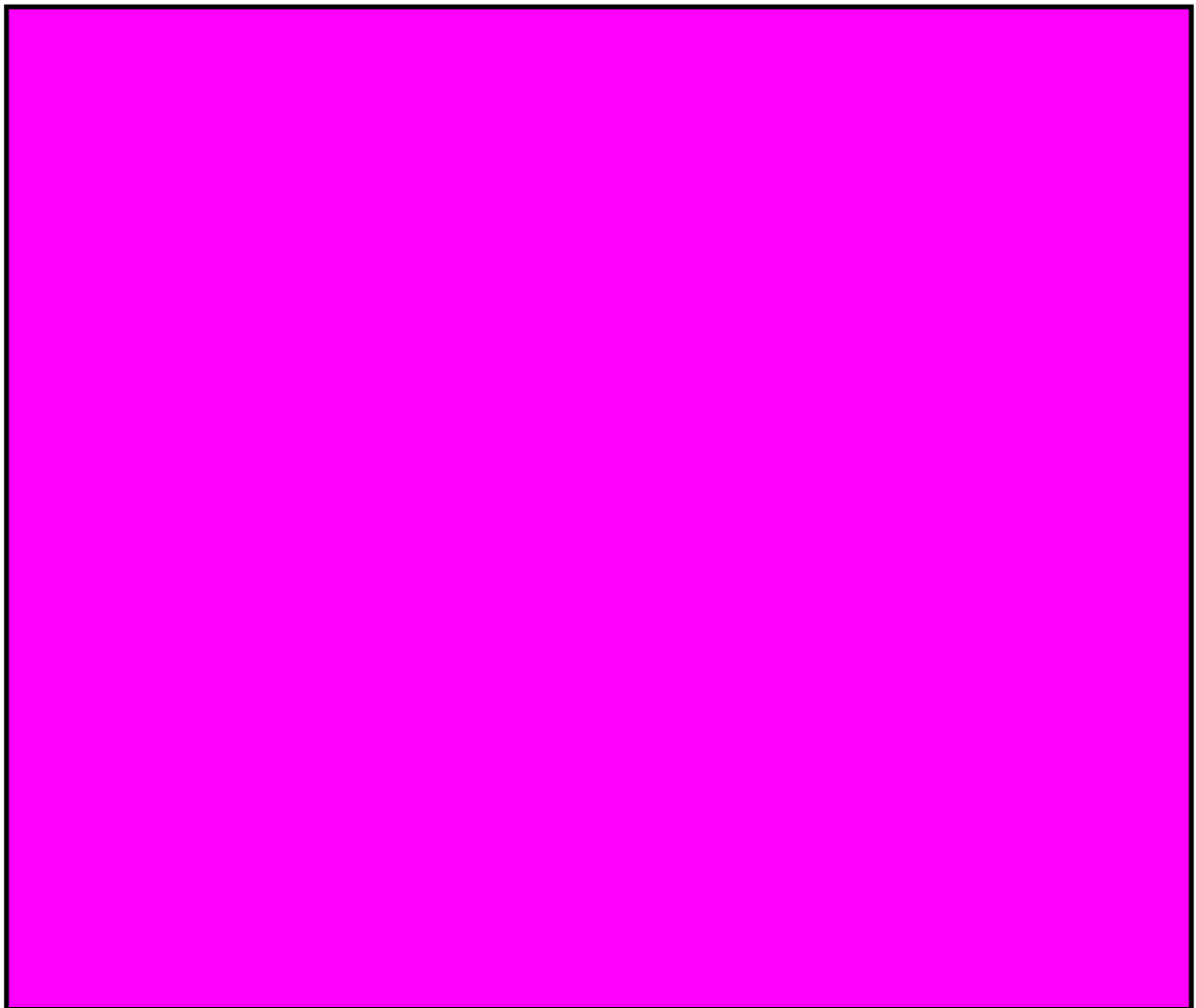


**Nota Richtlijnen
Grondprijzen Ridderkerk
2010 - 2011**



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Doelstelling	5
	1.3 Kaderstelling	5
	1.4 Beschrijving van de inhoud	5
2	Gronduitgiftebeleid	7
	2.1 Algemeen	7
	2.2 Flexibiliteit	7
	2.3 Methoden van grondprijsberekening	7
	2.4 Grondprijzen woningbouw	8
	2.5 Uitgangspunten bij grondprijzen	9
3	Grondprijzen woningbouw	11
	3.1 Sociale woningbouw (huur en koop)	11
	3.2 Bijzondere woontypen	11
	3.2 Grondgebonden woningen (projectbouw)	12
	3.3 Appartementen (meergezinswoningen)	13
	3.4 Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)	13
4	Grondprijzen bedrijventerreinen	15
	4.1 Bedrijventerreinen	15
	4.2 Kantoorlocaties	15
5	Grondprijzen overige bestemmingen	17
	5.1 Openbaar groen	17
	5.2 Openbare en bijzondere doeleinden	17
	5.3 Detailhandel, horeca, hotel	18
	5.4 Centrumplan	18
6	Andere wijzen van gronduitgifte	19
	6.1 Verpachten	19
	6.2 Erfpacht	19
	6.3 Verhuur	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 3 september 2009 is de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Afgesproken is om deze nota jaarlijks te actualiseren en ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Uit praktische overwegingen wordt deze nota opgesteld voor de jaren 2010 en 2011. Hiermee wordt bereikt dat eind 2011 de nota voor 2012 kan worden opgesteld, terwijl de laatste jaren de nota in september van het jaar waarvoor deze gold werd vastgesteld.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze notitie is te komen tot een document, dat zowel prijzen als richtlijnen voor het bepalen van grondprijzen in de gemeente Ridderkerk bevat, die voor zowel interne als externe klanten duidelijkheid scheppen aangaande het beleid dat de gemeente Ridderkerk voert. De in deze nota genoemde prijzen dienen gehanteerd te worden zodra de nota is vastgesteld en gelden tot en met 31 december 2011. 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 menen wij dat de vaststelling van deze nota een aangelegenheid van de gemeenteraad behoort te zijn.

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.

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.

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);
- energie (Energie Prestatie Coëfficiënt [EPC-waarde] 0,72 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 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 van deze berekeningswijze is dat de meest optimale grondprijs tot stand komt. Ook kan er in concrete gevallen mogelijk mee worden aangetoond dat de comparatieve grondprijs nog niet de hoogst haalbare is.

Een zwakke kant is, dat in een stagnerende woningmarkt een (te) 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. In grondexploitaties wordt namelijk meestal uitgegaan van gestaag stijgende grondprijzen en gestaag stijgende kosten.

Andere nadelen van residuele grondprijsberekening zijn:

- a. Deze berekeningswijze vergt transparantie van de bouwkosten, hetgeen niet altijd kan worden bereikt. Dit betekent dat de gemeente kennis zal moeten inhuren om de door bouwers opgegeven bouwkosten te controleren
- b. Bij zuivere toepassing van dit systeem moet per project moet 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, uitgedrukt in grondquotes (een percentage van de verkoopprijs) of in richtprijzen voor grondprijzen per m².

Afhankelijk van de aard van een plan, kan de nadruk op de ene of de andere methode verschillen. De prijzen voor commerciële bestemmingen worden residueel en/of comparatief (op basis van vergelijking met bijvoorbeeld andere gemeenten) bepaald. Bij projectmatige woningbouw, uitgezonderd sociale woningbouw en bijzondere woontypen, worden grondquotes gehanteerd.

Zo nodig kan een residuele waardeberekening vooraf dienen als een onderbouwing van de grondquote. De hoogte van de grondquotes voor commerciële woningbouw zijn een vertaling van de residuele en/of comparatieve benadering.

Voor niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld een niet-courant 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 opzicht van de vorige nota hebben betrekking op de grondprijzen voor woningbouw.

De grondprijs voor bijzondere woontypen (paragraaf 3.2) gold per equivalent van 100 m² bruto vloeroppervlakte. Dit gaf aanleiding tot discussies over de toerekening van onderdelen in een zorgcomplex aan het aantal m² bvo van een woning. Bovendien wordt door deze wijze van grondprijsberekening eigenlijk gestimuleerd om kleine woningen te realiseren. Dit is niet in het belang van de volkshuisvesting. Daarom wordt thans voorgesteld om de grondprijs per woning vast te stellen, onafhankelijk van de grootte van de woning.

Ten aanzien van de grondprijs voor grondgebonden woningen (paragraaf 3.3) is de tabel met de indeling van de prijzen van de woningen enigszins aangepast. De nieuwe indeling is wat beter afgestemd op de prijencategorieën voor woningtypen zoals die in de markt thans worden aangeboden. Ook de bij de betreffende categorie woningen behorende grondquote is hierop afgestemd. Bij het bepalen van de grondquote is ook gekeken naar de meest actuele gegevens van andere gemeenten.

Ook de tabel voor de berekening van de grondprijs voor appartementen (paragraaf 3.4) is aangepast. De indeling van de woningprijzen is hetzelfde als voor grondgebonden woningen. De bijbehorende grondquote is echter verlaagd.

In de vorige nota werd de grondprijs voor appartementen bepaald door het enkel toepassen van de stapelingsfactor op de tabel voor grondgebonden woningen. Dit leidt echter in de praktijk tot te hoge grondprijzen voor appartementen. Daarom wordt thans voorgesteld om de grondquote voor appartementen te verlagen tot een acceptabel niveau. Voor het bepalen van de hoogte van deze nieuwe grondquote is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens van andere gemeenten. De stapelingsfactor wordt echter gehandhaafd, om intensief bouwen te bevorderen.

2.5 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 (huur en koop)

De gemeente hanteert vaste kavelprijzen voor gronden voor huurwoningen in de goedkope sector. De normprijs geldt voor sociale huurwoningen met een maximale huurprijs van € 647,53 per maand (peildatum 1 juli 2010). Aangezien de kavelprijs beduidend lager ligt dan de grondprijs voor woningen in de marktsector, wordt bij gronduitgifte een clause opgenomen, dat de corporatie bij latere uitponing en bij overgang naar het segment van de vrije huurprijzen van de woningen een suppletie op de uitgifteprijzen van de grond verschuldigd is. Momenteel is landelijk een ontwikkeling gaande die erop is gericht om de speciale kavelprijs voor sociale huurwoningen geheel of gedeeltelijk te laten vervallen. In dat geval zou ook de genoemde clause geheel of gedeeltelijk kunnen vervallen.

Voor sociale koopwoningen (met maatschappelijk gebonden eigendom) is per 1 juli 2010 geen geactualiseerde maximale koopprijs vastgesteld. Normaal wordt deze maximale koopprijs ieder jaar per 1 juli vastgesteld, maar vanwege de huidige landelijke politieke situatie is dit tot nu toe niet gebeurd. Daarom wordt voor de toepassing van de hieronder genoemde vaste kavelprijs vooralsnog uitgegaan van de maximale koopprijs die gold tot 1 juli 2010, namelijk € 181.000,00 inclusief BTW.

Eengezinswoningen	€ 13.000,00
Meergezinswoningen	€ 9.000,00

Genoemde prijzen gelden voor het jaar 2010 en 2011. Het is de bedoeling deze prijzen daarna jaarlijks te verhogen met CPI-index alle huishoudens. Voor meergezinswoningen wordt, zoals in paragraaf 2.4 al aangegeven, een stapelingsfactor toegepast. Deze stapelingsfactor staat hieronder weergegeven. De stapelingsfactor die op grond van onderstaande tabel geldt, wordt toegepast op de grondprijs voor alle appartementen in een bouwproject en geldt dus niet per bouwlaag.

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
2 woonlagen (beneden- en bovenwoning)	1,00
3 woonlagen	0,95
4 woonlagen	0,90
5 woonlagen	0,85
Meer dan 5 woonlagen	0,80

3.2 Bijzondere woontypen

Bij centraal wonen en groepswonen gaat het om verschillende collectieve woonvormen, waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van voorzieningen als keukens en sanitair. De eenheden kunnen zelfstandig zijn (centraal wonen) of onzelfstandig met toezicht en/of begeleiding (groepswonen). Voor deze woonvormen geldt de grondprijs van sociale huurwoningen.

Bij woon-zorgcomplexen gaat het om woningen op basis van extramurale zorg, dus buiten de muren van een verzorgingstehuis. Dat wil zeggen (zelfstandige) woningen met een eigen opgang, gelegen in een complex waar ook zorgvoorzieningen worden aangeboden (aanleunwoningen). Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart per woning geleverd. Als sprake is van een complex met extramurale zorg krijgen woningen en zorgvoorzieningen een aparte grondprijs. Als de wooneenheden in het sociale segment worden geëxploiteerd door een woningcorporatie, dan krijgen die wooneenheden een grondprijs die gelijk is aan de grondprijs voor een sociale huurwoning. Voor dit type geldt dus eveneens de grondprijs van sociale huurwoningen.

Bij een complex in de intramurale zorg, dus binnen de muren van een zorgcomplex, geldt voor het gehele complex de grondprijs voor "overige bestemmingen – openbare en bijzondere doeleinden" (zie hoofdstuk 5.2).

Centraal wonen en groepswonen	€ 13.000,00 per woning
Woon-zorgcomplexen	€ 13.000,00 per woning

3.3 Grondgebonden woningen (projectbouw)

Voor de bepaling van de grondprijs wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de grondquotesystematiek. De grondprijs van een koopwoning bedraagt een percentage van de VON- (vrij op naam) prijs exclusief BTW van de te realiseren woning. Om de grondquote niet afhankelijk te stellen van het BTW-tarief wordt de grondquote gedefinieerd als:

Grondquote is een % dat ontstaat door:	$\frac{\text{grondprijs exclusief BTW}}{\text{VON-prijs exclusief BTW}}$
--	--

De VON-prijs zal min of meer identiek zijn aan de waarde van de woning in het vrije economisch verkeer, kortweg de marktwaarde genoemd.

De vaststelling van de hieronder genoemde grondquotes is comparatief uitgevoerd. De grondquotes zijn tot stand gekomen door te vergelijken met grondquotes van diverse andere gemeenten in het Rijnmondgebied en andere delen van Zuid-Holland en door te vergelijken met reeds gerealiseerde grondquotes binnen de gemeente Ridderkerk.

De bepaling van de hoogte van de quotes is gebaseerd op residuele grondprijsberekeningen, maar dan genormeerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de zuivere residuele grondprijsberekening per project (zie paragraaf 2.3).

Vrij-op-naam-prijs inclusief BTW	Vrij-op-naam-prijs exclusief BTW	Grond- quote	Opbrengst grond per woning exclusief BTW
Minder dan € 185.001,00 [goedkoop]	Minder dan € 155.463,02	24%	Minder dan € 37.311,24
€ 185.001,00 – € 225.000,00 [goedkoop – middelduur]	€ 155.463,02 – € 189.075,63	26%	€ 40.420,39 – € 49.159,66
€ 225.001,00 – € 275.000,00 [middelduur]	€ 189.076,47 – € 231.092,43	28%	€ 52.941,41 – € 64.705,88
€ 275.001,00 – € 350.000,00 [duur, laag segment]	€ 231.093,27 – € 294.117,64	30%	€ 69.327,98 – € 88.235,29
€ 350.001,00 – € 425.000,00 [duur]	€ 294.118,48 – € 357.142,85	33%	€ 97.059,10 – € 117.857,14
Meer dan € 425.000,00 [zeer duur]	Meer dan € 357.142,85	36%	Meer dan € 128.571,43

Zoals al is aangegeven in paragraaf 2.2, zal per bouwproject een gronduitgifteprotocol opgesteld om inhoud te geven aan de gewenste flexibiliteit bij het vaststellen van grondprijzen. Dit kan resulteren in lagere grondquotes dan hierboven zijn genoemd.

Verder wordt hier opgemerkt dat de grondquotes ook via de zuivere residuele grondprijsbepalingsmethodiek tot stand kunnen komen. Hierbij wordt de grondquote voorcalculatorisch bepaald, waarbij de voorcalculatorische grondprijs het sluitstuk is van het verschil tussen de marktwaarde en de bruto bouwsom van een woning.

In geval van huurwoningen dient een (fictieve) VON-prijs berekend te worden. Voor de berekening van deze prijs wordt uitgegaan van de kale huursom in het eerste jaar gedeeld door het Bruto Aanvangsrendement (BAR), waarbij gerekend wordt met een BAR van 4,5%.

3.4 Appartementen (meergezinswoningen)

Voor appartementen geldt eveneens de methode van de grondquote op de grondprijs te bepalen. In 2009 werd dezelfde grondquote gebruikt als voor eengezinswoningen, vermenigvuldigd met een stapelingsfactor. Het toepassen van deze methode voor het bepalen van de grondprijs voor appartementen leidt in de praktijk tot te hoge grondprijzen voor appartementen. Daarom wordt thans voorgesteld om de grondquote voor appartementen te verlagen tot een acceptabel niveau, echter met handhaving van de stapelingsfactor. Door toepassing van de stapelingsfactor wordt de grondprijs lager naarmate er in meer lagen gebouwd wordt, waarmee intensief bouwen wordt bevorderd.

Vrij-op-naam-prijs inclusief BTW	Vrij-op-naam-prijs exclusief BTW	Grond- quote
Minder dan € 185.001,00 [goedkoop]	Minder dan € 155.463,02	20%
€ 185.001,00 – € 225.000,00 [goedkoop – middelduur]	€ 155.463,02 – € 189.075,63	22%
€ 225.001,00 – € 275.000,00 [middelduur]	€ 189.076,47 – € 231.092,43	24%
€ 275.001,00 – € 350.000,00 [duur, laag segment]	€ 231.093,27 – € 294.117,64	26%
€ 350.001,00 – € 425.000,00 [duur]	€ 294.118,48 – € 357.142,85	29%
Meer dan € 425.000,00 [zeer duur]	Meer dan € 357.142,85	32%

Voor de toepassing van de stapelingsfactor wordt een woonlaag gedefinieerd als de laag van de woning waar het hoofdvertrek is gelegen. Bij gestapelde woningbouw waarbij de begane grond een andere bestemming heeft dan woningbouw, geldt deze begane grondlaag niet als woonlaag.

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
2 woonlagen (beneden- en bovenwoning)	1,00
3 woonlagen	0,95
4 woonlagen	0,90
5 woonlagen	0,85
Meer dan 5 woonlagen	0,80

In geval van huurappartementen dient een fictieve VON-prijs berekend te worden. Voor de berekening van deze prijs wordt uitgegaan van de kale huursom in het eerste jaar gedeeld door het Bruto Aanvangsrendement (BAR), waarbij gerekend wordt met een BAR van 4,5%. De kale huursom is exclusief servicekosten en parkeren. Voor de (fictieve) marktwaarde van een nieuw te realiseren parkeerplaats in Ridderkerk wordt een richtprijs aangehouden van € 15.000,00. De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de fictieve VON-prijs van de woningen.

3.4 Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)

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

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de hoogte van de grondprijs afhankelijk is van de specifieke kenmerken van een bouwlocatie. Er kan dan ook geen grondprijs worden vastgesteld die geldt in de gehele gemeente.

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

Locatie	Grondprijs (per m ²)
Lagendijk	€ 480,00 - € 517,50

Het is mogelijk dat er in de loop van 2011 kavels voor woningbouw ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap in Het Zand beschikbaar komen. Ook de uitgifteprijs van deze kavels zal via de hierboven beschreven methode worden vastgesteld.

4 Grondprijzen bedrijventerreinen

4.1 Bedrijventerreinen

De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijventerrein, wordt bepaald door verschillende factoren waaronder: ligging, bereikbaarheid en uitstraling. Deze factoren kunnen per bedrijventerrein verschillen. Het is gebruikelijk om bij het vaststellen van een grondprijs van bouwrijpe bedrijfsgrond, een vaste prijs per eenheid te hanteren. De prijs voor bouwrijpe grond wordt via de comparatieve methode bepaald (zie paragraaf 2.3), indien gewenst aangevuld met een taxatierapport waarin een verfijning plaatsvindt naar kenmerken van de locatie. Op deze manier wordt voorkomen dat een gemeente zich bij het vaststellen van een grondprijs 'uit de markt prijst'.

Op dit moment is er geen grond voor bedrijventerrein meer beschikbaar binnen de gemeente. Voor Cornelisland is in 2009 een grondprijs vastgesteld. De bepaling van de grondprijs is gebeurd aan de hand van de comparatieve methode, aangevuld met een taxatierapport in verband met de gewenste differentiëring van grondprijzen op het bedrijventerrein vanwege de verschillende mogelijkheden op het bedrijventerrein op grond van het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot de volgende grondprijzen voor Cornelisland (prijsspeil 2009). Zodra daadwerkelijk met de gronduitgifte wordt gestart op Cornelisland dient de grondprijs geactualiseerd te worden.

Locatie	Grondprijs (per m ² terrein of bvo) [prijsspeil 2009]
Bedrijventerrein Cornelisland	€ 200,00 - € 210,00

Deze prijzen zijn per m² te verkopen terrein. De hierboven genoemde grondprijs 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 het terreinoppervlak, wordt de hierboven genoemde grondprijs berekend per m² bvo.

Net als bij woningbouwprojecten wordt bij de gronduitgifte op Cornelisland gewerkt met een gronduitgifteprotocol, in verband met de gewenste mogelijkheden tot flexibiliteit en maatwerk, zoals aangegeven in paragraaf 2.2.

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 Industrierweg nabij de kantoorlocatie Ridderpoort (maximaal 5 lagen en 600 m² bvo per laag).

De grondprijs van dit perceel is enige jaren geleden bepaald op € 205,00 per m². Er is geen aanleiding om deze prijs aan te passen.

Locatie	Grondprijs (per m ²)
Kantoorlocatie Donkersloot	€ 205,00

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 verantwoordelijke afdeling 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 meter die wordt verkocht een vast bedrag gehanteerd. Elke extra m² boven deze vijf 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 het huidige oppervlak, of 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 de kopers van openbaar groen, een extra bedrag te betaalt voor de eerste vijf aan te kopen vierkante meters.

5.2 Openbare en bijzondere doeleinden

Tot nu toe werd in Ridderkerk voor alle grond met de bestemming openbare en bijzondere doeleinden eenzelfde grondprijs gehanteerd, namelijk € 180,00 per m². De meeste gemeenten maken bij deze bestemming echter een onderscheid in grond met een commerciële en niet-commerciële bestemming. Hierbij moet worden opgemerkt, dat het niet altijd volledig duidelijk is wanneer sprake is van een commerciële of een niet-commerciële bestemming. Toch is een onderscheid in grondprijs tussen beide wel wenselijk. Een scoutingclub is bijvoorbeeld niet vergelijkbaar met een apotheek. Bij de hieronder genoemde grondprijzen wordt aangegeven welke bestemmingen als niet-commercieel en welke als commercieel worden aangemerkt.

Een vergelijking van actuele grondprijzen in de regio (comparatieve methode) resulteert in de volgende grondprijzen voor de verkoop van grond met de bestemming openbare en bijzondere doeleinden

Openbare en bijzondere doeleinden	Grondprijs
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 (basisscholen, 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 het terreinoppervlak, 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 de zuivere residuele berekeningsmethode op basis 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 onbepert 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 Pacht Prijzenbesluit, 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 Pacht Prijzenbesluit 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 pacht prijsbeleid is daarmee voortgezet, wat inhoudt dat de prijs jaarlijks wordt herzien op basis van het CPI "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 Dynamiek. 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.