

RIDDERKERK



Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2020



Start bouw fase 5 Het Zand

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	Ontwikkeling grondprijzen	5
2	Gronduitgiftebeleid	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Methoden van grondprijsberekening	6
2.3	Uitgangspunten bij grondprijzen	7
3	Grondprijzen woningbouw	8
3.1	Sociale woningbouw en bijzondere woontypen (huur en koop)	8
3.2	Grondgebonden woningen en appartementen plan Het Zand	8
3.3	Grondgebonden woningen en appartementen	9
3.4	Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap)	9
4	Grondprijzen bedrijventerrein en kantoorlocaties	10
4.1	Bedrijventerrein	10
4.2	Kantoorlocaties	10
5	Grondprijzen overige bestemmingen	11
5.1	Openbaar groen	11
5.2	Maatschappelijke doeleinden	11
5.3	Detailhandel, horeca, hotel	12
6	Andere wijzen van gronduitgifte	13
6.1	Verpachten	13
6.2	Erfpacht	13
6.3	Verhuur	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 maart 2019 is de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Afgesproken is om deze nota jaarlijks te actualiseren en ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad.

1.2 Doelstelling

Met deze nota wordt beoogd duidelijkheid te bieden over het grondprijzenbeleid dat de gemeente Ridderkerk voert. De nota beschrijft richtlijnen voor de te hanteren grondprijzen, zowel voor interne als externe klanten. De in deze nota genoemde richtlijnen voor de grondprijzen gelden vanaf het moment dat de nota is vastgesteld en gelden tot en met 31 december 2020 of tot het moment dat er een nieuwe nota is vastgesteld.

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 is in het duale stelsel een bevoegdheid 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 richtlijnen informeert het college de raad.

1.4 Beschrijving van de inhoud

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de uitgangspunten bij gronduitgifte behandeld. In hoofdstuk 3 worden de grondprijzen voor woningbouw aangegeven. De grondprijzen voor bedrijventerreinen 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 Ontwikkeling grondprijzen

Sinds enkele jaren is er sprake van stijgende verkoopprijzen van woningen, maar ook van stijgende bouwkosten. Tot nu toe heeft dit weinig effect gehad op de grondprijzen.

Wat betreft de gemeente Ridderkerk is er inzake woningbouw op korte termijn nog slechts één klein deelproject aan te besteden in Het Zand. Dit betreft fase 7, bestaande uit ongeveer 20 woningen. Voor dit deelproject is geen advies gevraagd met betrekking tot de te hanteren grondprijs. Als ondergrens bij de aanbesteding van deze fase wordt uitgegaan van de grondprijs uit 2019. Mogelijk wordt deze prijs voorafgaand aan de aanbesteding nog getoetst door middel van een extern advies.

Aan de Lagendijk is nog één kavel te koop. Alle andere kavels zijn verkocht. Ook is vrijwel alle grond in Cornelisland verkocht. Over enkele kavels wordt nog onderhandeld op basis van de grondprijs uit 2019. Op basis van de hierboven beschreven ontwikkelingen zijn er geen externe adviezen ingewonnen voor de locaties Het Zand, Lagendijk en Cornelisland.

Op 24 september 2019 is door het college van burgemeester en wethouders de Visie Grondposities vastgesteld. In deze visie is voor percelen grond in eigendom van de gemeente, waaronder ook percelen waarop thans nog gemeentelijke panden staan, bepaald hoe met deze eigendommen wordt omgegaan. Sommige locaties kunnen worden (her-)ontwikkeld voor woningbouw of maatschappelijke functies. Voor andere locaties zal nog worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Bij grondverkoop die voortkomen uit de aanpak van deze gemeentelijke grondposities, zullen de grondprijzen worden bepaald op basis van deze nota.

2 Gronduitgiftebeleid

2.1 Algemeen

Ridderkerk voert een grondprijzenbeleid, waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. In deze nota zijn richtlijnen opgenomen voor de te hanteren grondprijzen voor de verschillende bestemmingen of functies. De grondprijzen worden bepaald op basis van de marktwaarde; de waarde van de grond in het vrije economische verkeer.

2.2 Methoden van grondprijsberekening

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

De comparatieve methode van grondprijsberekening 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 grondprijsberekening 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 grondexploitatie.

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, op basis van een taxatierapport, dan wel een in de branche gebruikelijke methode.

In voorgaande jaren is er diverse keren geïnformeerd naar de onderbouwing van het feit, dat de grondprijs per m² voor rijwoningen vaak hoger is dan de grondprijs voor bijvoorbeeld tweekappers. In onderstaande tabel is een voorbeeld weergegeven van de grondprijsberekening van een rijwoning en een tweekapper. De grondwaarde wordt residueel bepaald door de prijs van de woning (excl. BTW) te verminderen met de bouwkosten. Er resteert dan een prijs per woningkavel. De kavelprijs is voor een tweekapper hoger dan van een rijwoning. Aangezien een tweekapper op een groter kavel staat, wordt de grondprijs per m² van een rijwoning hoger dan van een tweekapper.

Voorbeeld residuele grondwaardeberekening		
Woningtype	Rijwoning	Tweekapper
Verkoopprijs woning v.o.n.	€ 230.000,00	€ 350.000,00
Verkoopprijs woning excl. BTW	€ 190.082,64	€ 289.256,20
Bouwkosten incl. winst en risico	€ 137.582,64	€ 209.256,20
Grondwaarde per kavel	€ 52.500,00	€ 80.000,00
Kavelgrootte (m ²)	125	250
Grondwaarde per m ²	€ 420,00	€ 320,00

2.3 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 erfdiensbaarheden).

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 kavelprijsmethode 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.

De argumentatie van de woningbouwcorporaties is echter eenzijdig. Zij rekenen zelf niet met de standaard bedrijfswaarde bij het bepalen van het rendement. Het rendement is in werkelijkheid afhankelijk van meerdere factoren. Als de corporatie bijvoorbeeld besluit om de woningen te verkopen na 20 jaar verhuur (uitponden), is het rendement direct aanmerkelijk hoger. Ook maken corporaties bij bouwprojecten gebruik van diverse financieringsmethoden, waardoor het rendement van een project hoger wordt dan op basis van de rekenmethode van de standaard bedrijfswaarde.

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)).

Er wordt een ondergrens gehanteerd van € 23.115 (excl. BTW) voor grondgebonden woningen en een ondergrens van € 18.650 (excl. BTW) voor appartementen, gebaseerd op de prijzen die in omliggende gemeenten worden gehanteerd (comparatieve methode).

Bij grondverkoop voor sociale huurwoningen en bijzondere woontypen zullen in de koopovereenkomst 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 huurwoningen een nabetaling plaatsvindt, als blijkt dat de verkoopprijs van deze woningen hoger ligt dan waarvan oorspronkelijk is uitgegaan bij de vaststelling van de residuele grondprijs.

3.2 Grondgebonden woningen en appartementen plan Het Zand

De grondprijzen voor Het Zand zijn bepaald op basis van een beoordeling van de locatie, de voorgenomen stedenbouwkundige invulling en te bouwen woningtypes, gekoppeld aan actuele transactieprizen voor woningbouw. 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. De volgende grondprijzen worden in Het Zand gehanteerd.

Woningtype	Grondprijzen (excl. BTW)	
Grondgebonden	per m² kavel	
Rijwoningen	€ 420,00 - € 445,00	residueel
Hoekwoningen	€ 315,00 - € 390,00	residueel
Twee onder één kap	€ 305,00 - € 330,00	vast
Vrijstaande woningen	€ 260,00 - € 370,00	vast
Vrijstaande dijkwoningen	€ 220,00 - € 240,00	vast
Patiowoningen	€ 350,00	vast
Appartementen	per m² b.v.o.	
Appartement	€ 325,00 - € 370,00	residueel
Penthouse	€ 305,00 - € 315,00	residueel

Ten opzichte van 2019 zijn de grondprijzen niet gewijzigd. De reden daarvan is met name, dat er in Het Zand nog slechts een kleine bouwphase resteert van ongeveer 20 woningen. Voor het bepalen van de grondprijs van deze bouwphase zal bij de aanbesteding als ondergrens worden uitgegaan van bovenstaande tabel. Mogelijk wordt de grondprijs voorafgaand aan de aanbesteding nog getoetst door middel van een extern advies.

3.3 Grondgebonden woningen en appartementen

De gemeente beschikt op korte termijn niet meer over bouwgrond voor woningbouw, afgezien van de laatste fase van Het Zand. Mocht er in 2020 toch nog sprake zijn van verkoop van grond ten behoeve van woningbouw, dan zal de genormeerde residuele grondprijsmethode worden gehanteerd. De grondprijs mag echter niet lager uitkomen dan de grondquote volgens onderstaande tabel.

Deze grondquote is afgeleid uit een residuele grondwaardeberekening en is daarna omgezet in een percentage van de vrij op naam prijs (von-prijs) van een woning of appartement. De grondquote verloopt (deels) via een glijdende schaal (naar rato binnen de bandbreedte). De grondquotes zijn gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar.

De prijs van de woning exclusief BTW dient met de grondquote vermenigvuldigd te worden om de grondprijs exclusief BTW per woning te berekenen.

Woningtype	Prijs woning (VON, incl. 21% BTW)	Prijs woning (excl. BTW)	Grondquote
Grondgebonden			
	< € 200.000	< € 165.289	25%
	€ 200.000 - € 250.000	€ 165.289 - € 206.612	25% - 28%
	€ 250.000 - € 400.000	€ 206.612 - € 330.579	28% - 40%
	€ 400.000 - € 500.000	€ 330.579 - € 413.223	40% - 45%
	> € 500.000	> € 413.223	45%
Appartementen			
	< € 200.000	< € 165.289	18,50%
	€ 200.000 - € 400.000	€ 165.289 - € 330.579	30%
	€ 400.000 - € 500.000	€ 330.579 - € 413.223	30% - 35%
	> € 500.000	> € 413.223	35%

Bovenstaande tabel betreft een algemene richtlijn voor de te hanteren grondquotes. 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 worden gehanteerd.

3.4 Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap)

Er is aan de Lagendijk nog één kavel te koop. Er is wel belangstelling voor dit kavel. Met gegadigden wordt gesproken op basis van de grondprijs uit 2019.

Cluster	Kavel	Grootte	Grondprijzen (excl. BTW)	Grondprijzen (incl. 21% BTW)
Villa	7	525 m ²	€ 243.801,65	€ 295.000,00

4 Grondprijzen bedrijventerrein en kantoorlocaties

4.1 Bedrijventerrein

Op bedrijventerrein Cornelisland is nog één kavel te koop, maar op dit perceel ligt al een reservering. Daarnaast zijn er nog twee kavels waarvoor een optieovereenkomst is getekend. De verwachting is, dat deze kavels in 2020 zullen worden verkocht. Tenslotte resteert dan nog het huidige vrachtwagen-parkeerterrein. Dit terrein zal na ontmanteling ook worden uitgegeven. Vanwege het beperkte aantal nog te verkopen kavels, alsmede vanwege het feit dat over de meeste van deze kavels al prijsafspraken zijn gemaakt, is besloten om de prijzen niet te actualiseren.

Bij het bepalen van de grondprijzen is uitgegaan van genormeerde residuele waardebeoordeling van de grond. Afhankelijk van de verschijningsvorm van de geplande bebouwing door het bedrijf, de ligging en het type gebruik door het bedrijf, worden de volgende grondprijzen gehanteerd.

Locatie \ bedrijfstype	Grondprijzen (excl. BTW) per m ²
Entreegebied \ showroom, automotive	€ 290,00 - € 350,00
Middengebied \ reguliere bedrijvigheid	€ 250,00 - € 305,00
Zone A 15 \ logistiek	€ 270,00 - € 325,00
Zone A 16 \ hoogwaardige reguliere bedrijvigheid	€ 290,00 - € 350,00

Voor bedrijventerrein Cornelisland is in 2011 een gronduitgifteprotocol vastgesteld, zoals beschreven in hoofdstuk 2.2. In dit protocol zijn de regels inzake de gronduitgifte vastgelegd. Daarin zijn ook bepalingen opgenomen om bedrijven die zich op Cornelisland vestigen, te stimuleren maatregelen te nemen op het gebied van duurzaamheid.

De gemeente beschikt niet over te verkopen grond op andere bedrijventerreinen. Grond op bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard wordt verkocht door de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw-Reijerwaard.

Mocht er in 2020 toch nog sprake zijn van verkoop van grond ten behoeve van bedrijven op andere locaties dan Cornelisland, dan zal de grondprijs residueel worden bepaald, eventueel aangevuld met een taxatie.

4.2 Kantoorlocaties

Ridderkerk kent geen specifieke kantoorlocaties. Mocht er in de toekomst een kantoorlocatie worden ontwikkeld, dan zal de grondprijs residueel worden bepaald, eventueel aangevuld met een taxatie.

5 Grondprijzen overige bestemmingen

5.1 Openbaar groen

Vanaf het derde kwartaal van 2016 wordt een actief gronduitgiftebeleid voor snippergroen gehanteerd. Onder snippergroen wordt verstaan een perceel grond, grenzend aan een privaat eigendom, dat voor de gemeente geen duidelijke functie meer heeft, maar wel nog in eigendom is van de gemeente.

Aanleiding hiervoor was een raadsmotie van 5 november 2015 (motie 2015-58). Ingezet wordt op een wijkgerichte en gefaseerde aanpak. Ten behoeve van de borging van de groen kwaliteit, heeft het afsluiten van gebruiksovereenkomsten de voorkeur boven verkoop. Dit beleid is beschreven in raadsbrief nummer 1080526, behandeld in de raad van 23 juni 2016.

Om de burger duidelijkheid te geven over de kosten van eventuele aankoop van snippergroen 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)	Grondprijzen (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 is de gemeente bereid 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 Maatschappelijke doeleinden

Voor grond met de bestemming maatschappelijke doeleinden wordt 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	Grondprijzen (excl. BTW) per m ²
Niet-commercieel	€ 180,00 (per m ² kavel)
Commercieel (FSI ≤ 1)	€ 200,00 (per m ² kavel)
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 (wijkcentrum);
- 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 de bestemmingen detailhandel, horeca of hotel 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 ten behoeve van één van de bovengenoemde bestemmingen.

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 momenteel nog één perceel grond in erfpacht uitgegeven.

Er werd in de gemeente Ridderkerk geen actief erfpachtbeleid gevoerd. In 2019 heeft de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw-Reijerwaard verzocht te onderzoeken of erfpacht in Nieuw-Reijerwaard zou kunnen worden toegepast, omdat gegadigden voor een kavel op dit bedrijfsterrein behoefte hadden aan de mogelijkheid om de grond in erfpacht af te nemen.

Deze optie is alleen mogelijk als de gemeente Ridderkerk de grond koopt van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw-Reijerwaard en vervolgens deze grond in erfpacht uitgeeft. Redenen daarvan zijn dat:

- a. bij uitgifte in erfpacht door de gemeenschappelijke regeling de grondwaarde niet direct wordt ontvangen, maar via jaarlijkse erfpachtbetalingen. Dit heeft negatieve gevolgen voor het financiële resultaat van de gemeenschappelijke regeling (grondexploitatie);
- b. de gemeenschappelijke regeling naar verwachting over enkele jaren wordt opgeheven, zodra alle grond is uitgegeven, en de erfpacht dan moet worden voortgezet.

Op basis van het bovenstaande is gewerkt aan het opstellen van algemene erfpachtvoorwaarden voor de gemeente Ridderkerk. Dit heeft ertoe geleid dat het college van burgemeester en wethouders op 16 juli 2019 de “Algemene Voorwaarden Erfpacht Nieuw Reijerwaard (2019)” heeft vastgesteld.

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.