

RIDDERKERK



Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2016



Bouwgrond Het Zand, derde fase

Datum: 17 februari 2016
Versie: Definitief
Afdeling: Projecten
Afdelingshoofd: A.F. Kilian
Auteur: G. Eeninkwinkel

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 Flexibiliteit	6
	2.3 Methoden van grondprijsberekening	6
	2.4 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 Overige grondgebonden woningen en appartementen	9
	3.4 Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap)	10
4	Grondprijzen bedrijventerrein en kantoorlocaties	12
	4.1 Bedrijventerrein (Cornelisland)	12
	4.2 Kantoorlocaties	13
5	Grondprijzen overige bestemmingen	14
	5.1 Openbaar groen	14
	5.2 Openbare en bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden)	14
	5.3 Detailhandel, horeca, hotel	15
6	Andere wijzen van gronduitgifte	16
	6.1 Verpachten	16
	6.2 Erfpacht	16
	6.3 Verhuur	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 januari 2015 is de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Afsproken 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 2016 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, 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. Ontwikkeling grondprijzen

In het jaar 2015 is de woningmarkt, na de crisis, weer op gang gekomen, getuige onder andere de bouwprojecten binnen de gemeente die weer opgestart zijn. Dit is het moment waarop we de grondprijzen hebben geactualiseerd, waar we een aantal jaren lang een pas op de plaats hebben gemaakt. Deze actualisatie heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden door het samenvoegen extern advies, historische kennis, kennis van marktprijzen in de regio en de vraag in de markt van dit moment. Dit heeft geleid tot verschillende richtingen waarin de prijzen zijn bijgesteld. Zo is een deel van de grondprijzen van Het Zand verhoogd, zijn de prijzen van de kavels Lagendijk verlaagd en de prijzen van Cornelisland op een paar punten verhoogd en verlaagd.

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 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 standaardisen. 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. Voor Cornelisland is daarom door de gemeente een gronduitgifteprotocol opgesteld. Ook voor andere gebiedsontwikkelingen (bedrijven of woningbouw) kan een dergelijk protocol worden opgesteld als dit wenselijk wordt geacht. In een dergelijk protocol wordt onder andere aangegeven bij welke maatregelen men korting kan krijgen op de grondprijs en hoeveel die korting bedraagt ten opzichte van de in deze nota genoemde richtlijnen voor grondprijzen.

2.3 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.

2.4 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 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 € 16.910 (excl. BTW) voor grondgebonden woningen en een ondergrens van € 11.625 (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 transactiepreisen 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 2015 zijn de grondprijzen voor de rijwoningen gestegen. Dit wordt hoofdzakelijk bepaald door de kostenontwikkeling bij dergelijke woningen. Er wordt zeer scherp aanbesteed. Bovendien wordt er steeds meer gewerkt met componentenbouw en andere innovatieve bouwprocessen en -methoden. Hierdoor liggen de bouwkosten en bijkomende kosten een stuk lager dan voor de crisis. Daardoor is er residueel een groter bedrag beschikbaar voor de grondprijs.

De grondprijzen voor hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen, dijkwoningen en patiowoningen zijn stabiel gebleven.

De grondprijzen voor appartementen (inclusief penthouses) zijn aanzienlijk gestegen. De markt voor appartementen in Het Zand wordt momenteel aanzienlijk positiever beoordeeld dan vorig jaar.

Per saldo is er sprake van hogere grondprijzen en dus een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Dit zal worden meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie in het kader van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2016.

3.3 Overige grondgebonden woningen en appartementen

Bij de verkoop van grond voor woningbouw op andere locaties dan Het Zand, 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.

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)

De grondprijzen voor de vrije kavels ten behoeve van woningbouw aan de Lagendijk zijn voor het laatst vastgesteld in 2008. Daarbij zijn prijzen gehanteerd van € 480,- tot € 517,50 per vierkante meter, exclusief BTW. Die grondprijzen zijn sindsdien niet gewijzigd. Door de verhoging van het BTW-tarief per 1 oktober 2012 van 19% naar 21% zijn de kavels echter wel duurder geworden voor de koper.

De afgelopen vier jaar zijn er geen kavels meer verkocht. In eerste instantie is dat met name te verklaren als een gevolg van de economische crisis: er was ook nauwelijks interesse in de kavels. Nu de economie weer aantrekt, is er ook een duidelijk toenemende interesse in de kavels. Die toegenomen interesse heeft vooralsnog echter niet geresulteerd in een grondverkoop. Dat lijkt te verklaren vanuit de veranderde marktomstandigheden. In de afgelopen jaren zijn meer bouw kavels beschikbaar gekomen in Ridderkerk en omgeving, waardoor de consument nu meer keuze heeft dan in de periode tot 2012 het geval was. Daarnaast is de consument veel kritischer geworden. Er is meer oog voor de totale investering inclusief de nieuw te bouwen woning.

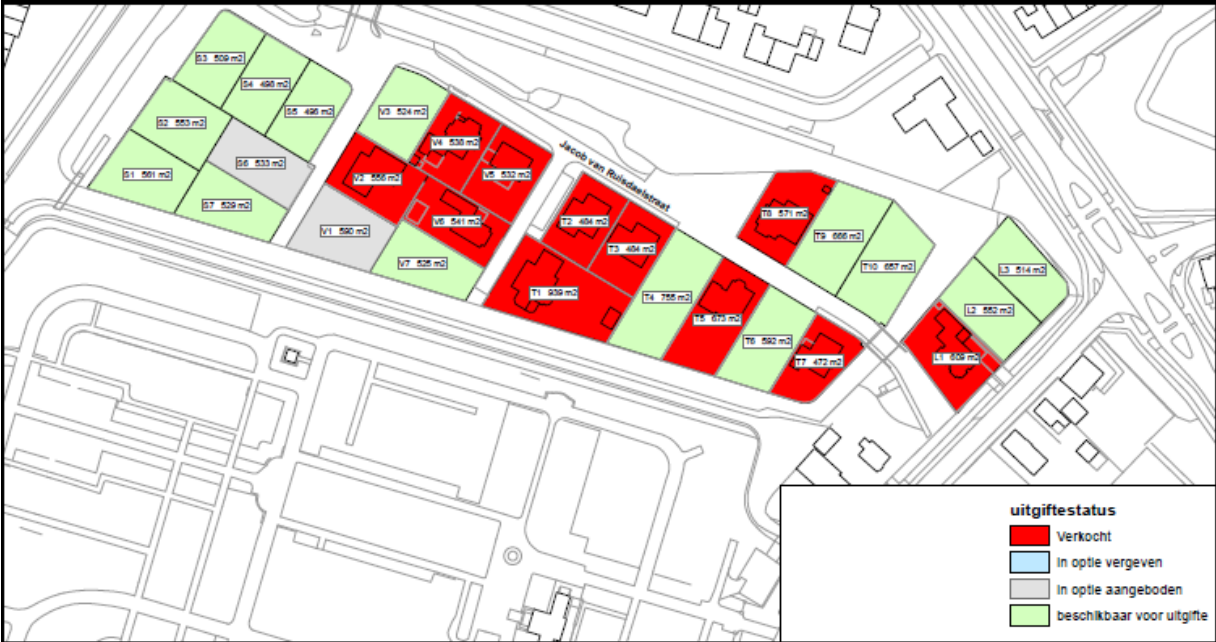
Op basis van een vergelijking met kavels in omliggende gemeenten en gelet op de kritische instelling van de consument, zijn de prijzen voor de vrije kavels aan de Lagendijk in deze nota naar beneden bijgesteld ten opzichte van de vorige nota.

Bij de nieuwe uitgifteprijzen is uitgegaan van de prijs die de consument dient te betalen voor een bouw kavel. Dan weet de consument direct welk bedrag is gemoeid met de aankoop van een kavel. Bovendien zijn de prijzen afgerond tot logische bedragen. Deze nieuwe consumentenprijzen voor de nog uit te geven kavels zijn als volgt:

Cluster	Kavel	Grootte	Grondprijzen (excl. BTW)	Grondprijzen (incl. 21% BTW)
Lagendijk	2	552 m ²	€ 256.198,35	€ 310.000,00
	3	514 m ²	€ 239.669,42	€ 290.000,00
Traditioneel	4	755 m ²	€ 351.239,67	€ 425.000,00
	6	592 m ²	€ 276.859,50	€ 335.000,00
	9	666 m ²	€ 309.917,36	€ 375.000,00
	10	657 m ²	€ 305.785,12	€ 370.000,00
Villa	1	590 m ²	€ 247.933,88	€ 300.000,00
	3	524 m ²	€ 235.537,19	€ 285.000,00
	7	525 m ²	€ 243.801,65	€ 295.000,00
Stedelijk	1	561 m ²	€ 260.330,58	€ 315.000,00
	2	553 m ²	€ 247.933,88	€ 300.000,00
	3	509 m ²	€ 227.272,73	€ 275.000,00
	4	498 m ²	€ 223.140,50	€ 270.000,00
	5	496 m ²	€ 223.140,50	€ 270.000,00
	6	533 m ²	€ 231.404,96	€ 280.000,00
	7	529 m ²	€ 247.933,88	€ 300.000,00

Per saldo is sprake van een prijsdaling van ongeveer 10%. Deze lagere grondprijzen leiden tot een lager resultaat op de grondexploitatie van ongeveer € 500.000 (van circa € 2.200.000 positief naar circa € 1.700.000 positief). Dit zal worden meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie in het kader van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2016.

Een overzicht van de status van alle kavels is hieronder weergegeven.



4 Grondprijzen bedrijventerrein en kantoorlocaties

4.1 Bedrijventerrein (Cornelisland)

In de vorige nota zijn de grondprijzen voor Cornelisland bepaald aan de hand van het bedrijfstype. Voor reguliere bedrijven, transport en logistiek werd een prijs gehanteerd van € 260 - € 340 per m² excl. BTW en voor showroom, automotive en bedrijfshallen € 360 - € 430 per m² excl. BTW.

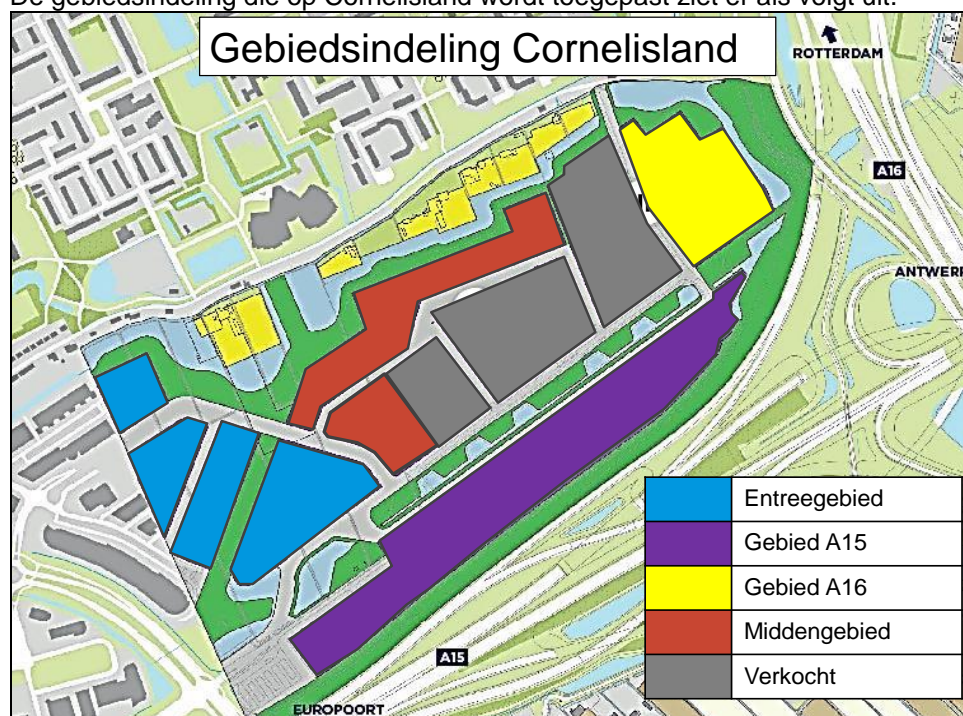
Nu is gekozen voor een meer specifieke prijsstelling, gebaseerd op de locatie en het bedrijfstype. De koppeling tussen locatie en bedrijfstype biedt duidelijkheid voor geïnteresseerde bedrijven. Er is uitgegaan van het bepalen van een grondprijs op basis van de genormeerde residuele waardebeoordeling 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
Bedrijfsverzamelgebouwen	€ 330,00 - € 390,00

De markt voor showroom en automotive is het afgelopen jaar aanmerkelijk slechter geworden. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van de grondprijzen voor dit bedrijfstype. Hetzelfde geldt voor bedrijfsverzamelgebouwen, echter in mindere mate. Bij de andere typen bedrijvigheid zijn de prijzen relatief stabiel gebleven.

De gevolgen van de geactualiseerde prijzen voor de grondexploitatie zullen worden meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie in het kader van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2016.

De gebiedsindeling die op Cornelisland wordt toegepast ziet er als volgt uit.



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.

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).

De grondprijs voor dit kavel zal residueel worden 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)	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 Openbare en bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden)

Voor grond met de bestemming openbare en bijzondere doeleinden, ook wel genoemd 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 (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 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 enkele percelen grond in erfpacht uitgegeven 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/taxateur.

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.