

**Afdeling Stedelijke Ontwikkeling**

Aan de gemeenteraad

**21 september 2010**  
**Gemeentestukken: 2010-43**

Onderwerp: Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2010 - 2011

**1. Voorstel**

Wij stellen u voor de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2010 – 2011 vast te stellen.

**2. Aanleiding**

Op 3 september 2009 heeft u de Nota richtlijnen grondprijzen 2009 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 meest recente ontwikkelingen in de markt.

**3. Aspecten**

Tot nu tot werd de Nota grondprijzen vastgesteld in het jaar waarvoor deze gold. Thans wordt voorgesteld om de nota in te laten gaan op het moment van vaststelling en van kracht te laten zijn tot en met 31 december 2011. Eind 2011 kan dan een nieuwe nota voor 2012 worden vastgesteld. Hierdoor ontstaat een logische cyclus.

In de nota zijn alleen de prijzen voor woningbouw aangepast (hoofdstuk 3). De prijzen voor bedrijventerreinen (hoofdstuk 4) en overige bestemmingen (hoofdstuk 5) zijn niet gewijzigd.

De grondprijs voor bijzondere woontypen (paragraaf 3.2) gold per equivalent van 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Dit gaf aanleiding tot discussies over de toerekening van onderdelen in een zorgcomplex aan het aantal m<sup>2</sup> bvo van een woning. Bovendien wordt door deze wijze van grondprijzberekening 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.

Door diverse instanties die actief zijn op de vastgoedmarkt wordt de laatste tijd gesteld dat gemeenten hun grondprijzen zouden moeten verlagen om in de huidige stagnerende markt bouwprojecten te kunnen realiseren. Er zijn echter ook instanties die ertegen waarschuwen om hieraan tegemoet te komen. Het kan in Ridderkerk daarbij alleen gaan om de grondquote voor projectmatige woningbouw, aangezien:

- de tarieven voor sociale huur- en koopwoningen en bijzondere woontypen onder de kostprijs liggen;
- de grondprijs voor vrije sector woningen (Lagendijk) marktconform blijkt te zijn, aangezien er regelmatig kavels verkocht worden;
- de grondprijs voor bedrijventerreinen, gelet op de prijzen in de omgeving, mogelijk nog wat hoger gesteld kan worden, mede omdat er nog steeds veel vraag is naar bedrijventerrein;
- de grondprijs voor overige bestemmingen geen problemen geeft bij verkoop van grond.

De grondquotesystematiek bij projectmatige woningbouw is afgeleid van het verschil tussen de verkoopprijs van woningen en de bouwkosten (zie paragraaf 2.3 van de nota). Zolang dit verschil in de praktijk niet geringer wordt, is er ook geen aanleiding om de grondquote te verlagen. In de Ridderkerkse situatie is er daarom op dit moment geen aanleiding om over te gaan tot het verlagen van grondprijzen.

#### **4. Aanpak/Uitvoering**

De grondprijzen die in de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2010 – 2011 worden genoemd, zullen worden gehanteerd zodra de nota is vastgesteld.

#### **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,