

## Nota Richtlijnen Grondprijzen Gemeente Ridderkerk 2022



*Bouw appartementen fase 6 Het Zand*

Vastgesteld in de gemeenteraad op 27 januari 2022

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Op 21 januari 2021 is de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2021 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 2022 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 bedrijventerrein en kantoorlocaties 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.

Er zijn in deze nota geen grondprijzen opgenomen voor specifieke locaties. Voor woningbouw en bedrijfsterreinen wordt een algemeen beleid gevoerd. Daarbij is de residuele grondprijsbepaling het uitgangspunt. Dit geldt ook voor grond ten behoeve van commerciële maatschappelijke doeleinden.

### 1.5. Ontwikkeling grondprijzen

In het algemeen is er in 2020 en 2021 tot en met het tweede kwartaal sprake geweest van stijgende grondprijzen. De verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen zijn gestegen. De bouwkosten zijn in die periode ook gestegen. De residuele grondprijzen (verschil tussen opbrengst en kosten) zijn gestegen. Dat betekent, dat de opbrengsten harder zijn gestegen dan de kosten.

De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning is sinds het tweede kwartaal van 2020 ieder kwartaal gestegen, tot en met het tweede kwartaal van 2021.

De woningbouwkosten werden aanzienlijk beïnvloed door de coronacrisis. Bouwopdrachten werden sinds het eerste kwartaal van 2020 voor een lagere prijs in de markt gezet. Deze ontwikkeling liep door tot en met het eerste kwartaal van 2021. In het tweede kwartaal van 2021 is echter sprake geweest van een stijging van de aanbestedingsindex.

Wat betreft de gemeente Ridderkerk is er inzake woningbouw op korte termijn nog slechts één klein deelproject te realiseren, namelijk fase 7 in Het Zand. In het verleden is voor Het Zand regelmatig een extern advies ingewonnen over de te hanteren grondprijzen. Met het oog op de beperkte omvang van de laatste fase van Het Zand is daar nu van afgezien. Voor nieuwe woningbouwprojecten gelden de algemene richtlijnen inzake grondprijzen voor woningbouw.

In Cornelisland is vrijwel alle grond verkocht. In 2022 worden nog één of twee kavels verkocht. Over deze kavels wordt nog onderhandeld op basis van eerder vastgestelde grondprijzen. Ook voor Cornelisland is daarom afgezien van het inwinnen van een extern advies inzake de grondprijzen.

## 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.

Voorafgaand aan het starten van een onderhandeling kan de gemeente een prijsadvies (taxatie) opvragen. Een prijs wordt bijvoorbeeld beïnvloed door de marktomstandigheden van vraag en aanbod, de specifieke (locatie-)kenmerken, de planologische mogelijkheden en de concurrentiepositie. Ook de (specifieke) leveringsvoorwaarden kunnen onderdeel van de prijsbepaling zijn.

### 2.2 Methoden van grondprijsberekening

Om tot marktconforme prijzen te komen voor de verschillende bestemmingen, wordt gewerkt met verschillende methoden van grondprijsbepaling. Er zijn twee basismethoden om grondprijzen te bepalen, namelijk:

- de comparatieve methode;
- de residuele methode.

De comparatieve methode van grondprijsbepaling 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.

De comparatieve methode wordt in Ridderkerk toegepast bij de verkoop van grond ten behoeve van:

- niet-commerciële maatschappelijke doeleinden;
- woningbouwkavels in de vrije sector aan particulieren.

De reden om deze methode toe te passen voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden is, dat het bij niet-commerciële functies moeilijk is om een marktwaarde te bepalen van het te bouwen onroerend goed. Bij de methode van residuele grondprijsbepaling is het noodzakelijk om de beschikken over

de waarde van het te realiseren bouwwerk. Vaak betreft het zeer specifieke panden, waar nauwelijks een markt voor is.

De reden om de comparatieve methode toe te passen voor woningbouwkavels is, dat particulieren die een woningbouwkavel willen kopen, vragen om duidelijkheid vooraf over de kavelprijs. Dat is niet mogelijk als de grondprijs afhankelijk wordt gemaakt van de waarde van de te bouwen woning, zoals bij de residuele methode het geval is.

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].

Deze grondprijs wordt voorafgaand aan de uitgifte van de grond en de start van de bouw bepaald. Dit in tegenstelling tot de mogelijkheid om pas achteraf een grondprijs te bepalen op basis van de werkelijke verkoopprijzen en gerealiseerde kosten.

De sterke kant van deze berekeningswijze is dat er een optimale grondprijs tot stand komt. De koper betaalt wat de grond waard is.

De residuele methode wordt, eventueel in combinatie met een taxatie, toegepast bij de verkoop van grond ten behoeve van:

- commerciële maatschappelijke doeleinden;
- sociale woningbouw;
- woningbouw ten behoeve van vrije sector huur;
- projectmatige woningbouw (tenzij het project meervoudig wordt aanbesteed);
- bedrijventerreinen;
- kantoorlocaties.

Een negatieve kant van de residuele methode is, dat in een stagnerende woningmarkt een lage grondprijs tot stand komt. Als bouwers worden gedwongen de verkoopprijzen van woningen te verlagen en tegelijkertijd de bouwkosten 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 conjunctuurgevoelig. In het beschreven negatieve scenario leiden dalende grondprijzen ook tot nadelen voor de grondexploitaties.

In het verleden was ook een nadeel, dat het soms moeilijk was om inzicht te krijgen in bouwkosten. De laatste jaren zijn marktpartijen (projectontwikkelaars) echter ingesteld op het gebruik van residuele grondprijsberekening. Dit heeft ertoe geleid dat informatie over bouwkosten meestal op een transparante wijze beschikbaar is ten behoeve van een grondprijsberekening. Daarnaast worden berekeningen meestal nog getoetst aan referentieprojecten en actuele ontwikkelingen in de markt. Hiervoor is de laatste jaren meer en betere informatie beschikbaar gekomen. Het voorgaande is reden om geen gebruik meer te maken van algemene grondquotes.

#### Grondprijs per m2

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 <sup>2</sup> )	125	250
Grondwaarde per m <sup>2</sup>	€ 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 prijzen of wijze van berekening van prijzen die in deze nota zijn opgenomen.

## 3 Grondprijzen woningbouw

### 3.1 Sociale woningbouw en bijzondere woontypen (huur en koop)

Sociale huurwoningen kennen een aanvangshuur die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens. De maximale rekenhuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de Wet op huurtoeslag. 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, mogelijk aangevuld met een taxatie, afhankelijk van:

- ligging (vooorlogse 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 daarnaast een ondergrens gehanteerd voor grondgebonden woningen en appartementen, gebaseerd op de prijzen die in omliggende gemeenten worden gehanteerd (comparatieve methode). Deze ondergrens is ongewijzigd ten opzichte van 2021.

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 grondprijzen.

### 3.2 Vrije sector huurwoningen

Vrije sector huurwoningen (eengezinswoningen en appartementen) zijn woningen met een huurprijs die hoger is dan het maximum, zoals door het Rijk voor sociale huurwoningen wordt vastgesteld. Voor

dit woningtype wordt aan de hand van de huurprijs en een voor de belegger marktconform rendement de grondprijs residueel bepaald.

Indien nodig wordt een onafhankelijke partij gevraagd om de grondprijzen te toetsen. Huurwoningen in de vrije sector hebben een lagere marktwaarde dan, qua woonoppervlak en locatie, vergelijkbare koopwoningen.

### 3.3 Vrije sector koopwoningen

Grondprijzen voor koopwoningen worden vooraf residueel bepaald. Dit geldt voor zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen. Dit gebeurt door de verkoopprijzen of de beleggingswaarde van de woningen te verminderen met de stichtingskosten van de woningen. De stichtingskosten zijn de bouwkosten (inclusief winst en risico) vermeerderd met bijkomende kosten (onder andere architect, notaris, marketing).

Bij projectmatige woningbouw kan ervoor worden gekozen om hiervoor een aanbestedingsprocedure te volgen in de vorm van een tender. Meerdere geselecteerde marktpartijen worden daarbij uitgenodigd om in te schrijven op het project. De marktpartijen die inschrijven op het project moeten daarbij ook een grondprijs bieden. De geboden grondprijs weegt mee bij de toewijzing van het project. In de aanbestedingsleidraad wordt een minimumgrondprijs opgenomen, waaraan een bieding moet voldoen om succesvol te kunnen inschrijven op het project. In Het Zand is deze procedure toegepast bij fase 4, 5 en 6.

De grondprijs voor woningbouwkavels die worden verkocht aan particulieren voor het bouwen van een eigen huis wordt via de comparatieve methode bepaald. In paragraaf 2.2 is al ingegaan op de reden voor het toepassen van deze methode.

Het bovenstaande leidt tot het volgende overzicht voor de grondprijzen ten behoeve van woningbouw.

Woningbouw	Bepaling grondprijzen
Sociale huur en koop eengezinswoning	Residueel vooraf bepaald <ul style="list-style-type: none"> <li>- ondergrens € 23.500 excl. BTW per woning</li> <li>- eventueel afspraken over nabetaling</li> </ul>
Sociale huur en koop appartementen	Residueel vooraf bepaald <ul style="list-style-type: none"> <li>- ondergrens € 19.000 excl. BTW per appartement</li> <li>- eventueel afspraken over nabetaling</li> </ul>
Vrije sector huur (eengezinswoningen en appartementen)	Residueel vooraf bepaald
Vrije sector koop (eengezinswoningen en appartementen)	Residueel vooraf bepaald <ul style="list-style-type: none"> <li>- eventueel via tender \ aanbesteding</li> </ul>
Vrije sector kavels	Comparatief <ul style="list-style-type: none"> <li>- vaste kavelprijs op basis van prijzen op vergelijkbare locatie</li> </ul>

De grondprijs voor appartementen wordt berekend over het aantal m<sup>2</sup> bvo van het te realiseren gebouw indien de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1. Met ander woorden: als het aantal m<sup>2</sup> bvo van het gebouw groter is dan de oppervlakte van het terrein, dan wordt de hierboven genoemde grondprijs berekend per m<sup>2</sup> bvo.

## 4 Grondprijzen bedrijventerrein en kantoorlocaties

### 4.1 Bedrijventerrein

Op bedrijventerrein Cornelisland zijn nog enkele kavels te koop, maar op deze percelen ligt al een reservering of er zijn optieovereenkomsten getekend. De verwachting is, dat deze kavels op korte termijn zullen worden verkocht. Vanwege het beperkte aantal nog te verkopen kavels, alsmede vanwege het feit dat over de meeste van deze kavels al prijsafspraken zijn gemaakt, zijn de prijzen voor bedrijventerrein Cornelisland niet geactualiseerd.

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 de toekomst toch sprake zijn van verkoop van grond met de bestemming bedrijventerrein, dan zal de grondprijs vooraf 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 vooraf residueel worden bepaald, eventueel aangevuld met een taxatie.

Het bovenstaande leidt tot het volgende overzicht voor de grondprijzen ten behoeve van bedrijventerrein en kantoorlocaties.

Bedrijventerrein, kantoorlocaties	Bepaling grondprijzen
Bedrijventerrein	Residueel vooraf bepaald (per m <sup>2</sup> kavel)
Kantoren (FSI =< 1)	Residueel vooraf bepaald (per m <sup>2</sup> kavel)
Kantoren (FSI > 1)	Residueel vooraf bepaald (per m <sup>2</sup> bvo)

De grondprijs voor kantoren wordt berekend over het aantal m<sup>2</sup> bvo van het te realiseren gebouw indien de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1. Met ander woorden: als het aantal m<sup>2</sup> bvo van het gebouw groter is dan de oppervlakte van het terrein, dan wordt de hierboven genoemde grondprijs berekend per m<sup>2</sup> bvo.

### 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 raadsnotie van 5 november 2015 (motie 2015-58). Ingezet wordt op een wijkgerichte en gefaseerde aanpak. Ten behoeve van de borging van de groenkwaliteit, 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.

In de nota "Groen is onze toekomst", vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2020, is opgenomen, dat snippergroen gekoesterd moet worden en meer betekenis moet worden gegeven. In een toelichting op het uitvoeringsprogramma is daarover gesteld, dat het beleid inzake snippergroen hierop moet worden aangepast. In het uitvoeringsprogramma is dit voorzien in de periode 2021 – 2024. Er wordt gewerkt aan een Beleidsnota Snippergroen.

Bij verkoop van snippergroen, wordt gewerkt met vaste prijzen per m<sup>2</sup>. Dit om de burger duidelijkheid te geven over de kosten. 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 verkoop-tekening 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 m<sup>2</sup> boven deze vijf m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€ 450,00 (totaalbedrag)
Iedere volgende m <sup>2</sup>	€ 55,00 (per m <sup>2</sup> kavel)

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 m<sup>2</sup>, 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 voor niet-commerciële projecten een vaste prijs gehanteerd van € 200,00 per m<sup>2</sup> excl. BTW. Het prijsniveau is gebaseerd op de prijzen in de regio voor vergelijkbare doeleinden (comparatieve methode). De prijs is ten opzichte van 2021 niet gestegen.

Voor grond met de bestemming maatschappelijke doeleinden wordt voor commerciële projecten de prijs vooraf residueel vastgesteld. Als het aantal m<sup>2</sup> bvo groter is dan de oppervlakte van de kavel geldt de prijs per m<sup>2</sup> bvo.

Onder niet-commerciële maatschappelijke 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 maatschappelijke 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.

Maatschappelijke doeleinden	Bepaling grondprijzen
Niet-commercieel	Comparatief: € 200,00 excl. BTW (per m <sup>2</sup> kavel)
Commercieel (FSI =< 1)	Residueel vooraf bepaald (per m <sup>2</sup> kavel)
Commercieel (FSI > 1)	Residueel vooraf bepaald (per m <sup>2</sup> bvo)

De grondprijs voor commerciële bestemmingen wordt berekend over het aantal m<sup>2</sup> bvo van het te realiseren gebouw indien de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1. Met ander woorden: als het aantal m<sup>2</sup> bvo van het gebouw groter is dan de oppervlakte van het terrein, dan wordt de hierboven genoemde grondprijs berekend per m<sup>2</sup> bvo.

## 5.3 Detailhandel, horeca, hotel

Er wordt slechts incidenteel bouwrijpe grond met de bestemmingen detailhandel, horeca of hotel uitgegeven door de gemeente Ridderkerk. Grondprijzen voor deze bestemmingen zijn afhankelijk van specifieke omstandigheden en vragen maatwerk. Mocht er sprake zijn van een grondverkoop ten behoeve van één van de genoemde bestemmingen, dan zal de prijs worden bepaald op basis van een taxatie.

Detailhandel, horeca, hotel	Bepaling grondprijzen
Detailhandel	Taxatie
Horeca	Taxatie
Hotel	Taxatie

## 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 pachtregime 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 Pachtprijzenbesluit, 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 geliberaliseerd 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 Pachtprijzenbesluit 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

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:

- 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);
- 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 2 februari 2021 de "Algemene Voorwaarden Erfpacht Nieuw Reijerwaard (2021)" heeft vastgesteld.

Momenteel is er door de gemeente op Nieuw-Reijerwaard geen kavel meer in erfpacht uitgegeven. De verwachting is, dat dit nog wel gaat gebeuren in de nabije toekomst.

### 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