

Grondprijzenbrief 2022

1 Uitgangspunten grondwaardebepaling

1.1 Inleiding

De Grondprijzenbrief van de Gemeente Schiedam wordt jaarlijks - conform de Kadernota Grond 2020 van de Gemeente Schiedam - door het college van B&W vastgesteld.

Geheel 2021 zijn er prijsstijgingen gezien op de woningmarkt. Ondanks stijgende bouwkosten geeft dit over het algemeen een hogere grondprijs voor woningbouwkavels. Daarmee ontstaat er wel een grotere kloof tussen sociale woningbouw en woningbouw in de vrije sector. De huuropbrengsten van sociale woningbouw volgen immers niet de stijging van markt van ca. 20%.

In paragraaf 2.6 is de stijging, van de basisgrondprijs afgezet tegen de sociale grondprijs, opgenomen.

1.2 Grondprijzenbeleid

Conform de Kadernota Grond 2020 (vastgesteld door de gemeenteraad op 10-3-2020) is residueel rekenen het uitgangspunt voor de meeste functies. Door residueel te rekenen komen marktconforme prijzen tot stand. Onderstaande tabel geeft het grondprijzenbeleid per functie weer.

Tabel 1 grondprijzenbeleid per functie

Grondprijzenbeleid

| | |
|---|---|
| Woningbouw: sociaal | Residueel (normatief), o.b.v. uitponding na 20 jaar. o.b.v. advies door een gespecialiseerd bureau |
| Woningbouw: vrije sector, projectmatig | Residueel (bouwplan) |
| Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap | Residueel (normatief) |
| Bedrijventerrein | Vaste prijzen uit combinatie van waarderingsgrondslagen, deels openbaar |
| Commerciële voorzieningen | Residueel (bouwplan) |
| Maatschappelijke en bijzondere doeleinden (scholen, bibliotheken, sportverenigingen, gezondheidszorg, gebedshuizen) | Residueel (bouwplan) op basis van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele grondwaarde overstijgt. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde |
| Overige gronden: restpercelen /snippergroen | Gedifferentieerd grondprijsstelsel, gematigde prijs voor 'snippergroen' |
| Overige gronden: overige functies | Maatwerk |
| Motorbrandstof-verkooppunten | Conform 'Huurbeleid motorbrandstofverkooppunten' (VR88), vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011. Tarieven benoemd onder 2.6: Reststroken en overige gronden |
| Ligplaatsen historische zeilschepen | Conform collegebesluit 16-5-1989 nr. 3 Huurcontracten schippers historische zeilende bedrijfsvaartuigen |
| Ligplaatsen commercieel gebruik, jachthavens, terraspons | Maatwerk |
| Verhuur daken | Residueel |

2 Grondprijzen

2.1 Woningbouw

2.1.1 Woningbouw sociaal

Conform de Kadernota Grond 2020 heeft de gemeente zich bij het vaststellen van de grondprijzen voor sociale woningbouw laten adviseren door een daartoe gespecialiseerd bureau, dit gebeurt eens in de vier jaar. De volgende grondprijzen zijn van toepassing voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen:

Eengezinswoning (grondgebonden): €35.000,-

Meergezinswoning (niet-grondgebonden): €27.000,-

De laatste taxatie was uit 2017. Bovenstaande prijzen zijn daarop geïndexeerd. Er is in 2021 niet getaxeed. Voor deze grondprijzen is teruggevallen op indexering op basis van inflatie (3,4%).

Vaste grondprijzen (voor ontwikkelingen < 10 woningen)

De vaste grondprijzen gelden voor de kleinere ontwikkelingen (< 10 woningen). Deze grondprijzen zijn gebaseerd op de prijsstijging die plaatsvindt in de indexatie van de basisgrondprijs.

Maatwerk afspraken (voor ontwikkelingen > 10 woningen)

Voor ontwikkelingen van 10 of meer woningen wordt de grondwaarde getaxeed door een onafhankelijke RICS gecertificeerde taxateur (op basis van gezamenlijk opdrachtgeverschap). Daarbij wordt de meest actuele versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gehanteerd.

2.1.2 Woningbouw vrije sector

De grondprijzen voor woningen in de vrije sector worden per m² uitteefbaar afgerekend en residueel bepaald op basis van een bouwplan. Zodoende wordt hiervoor geen vaste grondprijs vastgesteld. De hoogte van de grondwaarde is afhankelijk van de locatie, het woningtype en de beoogde kwaliteit van de woning.

2.1.3 Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap

De grondprijzen voor deze uitgiftevorm van vrije sector woningen worden residueel normatief bepaald. Aangezien vaste kavelprijzen doorgaans van toepassing zijn bij de verkoop en omdat op dat moment vaak nog niet vaststaat wat het eindproduct is, wordt voor deze uitgiftecategorie met vaste kavelprijzen gewerkt. De vaste kavelprijzen worden binnen de afzonderlijke projecten bepaald via een residuele berekening.

2.2 Kantoren

De grondprijzen voor kantoren worden residueel op basis van een bouwplan bepaald en per BVO afgerekend. Zodoende wordt hiervoor geen vaste grondprijs vastgesteld. Het totale kantoorprogramma in Schiedam is momenteel voorzien in de plangebieden van Schieveste en Vijfsluizen.

De gemeente hanteert bij de grondwaardeberekening voor kantoren in de oriënterende fase cijfers die periodiek worden gepubliceerd. Bij meer concrete plannen, waarbij de grondwaarde volgens de oriëntatie € 300.000,- overstijgt, zal extern advies worden ingewonnen ter onderbouwing van de grondprijs.

2.3 Bedrijven

De vaste grondprijzen voor bedrijven worden bepaald door de residuele grondwaardemethodiek (op basis van normatieve uitgangspunten) gecombineerd met de comparatieve grondwaardemethodiek en taxatie van gebieden. De gronden worden per vierkante meter uitteefbaar gebied afgerekend.

Vaste grondprijzen hebben een tweeledig doel:

1. Vaste grondprijzen geven (zittende) ondernemers meer duidelijkheid over hun investeringsopgaven bij aflopende erfpacht en revitalisatie;
2. Ondernemers kunnen zich beter oriënteren op (eventuele) vestiging in Schiedam.

Grondprijzen per bedrijventerrein

Voor het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse gelden de volgende prijzen:

- Voor de zichtlocaties op de Nieuw-Mathenessestraat, Maasdijk, Buitenhavenweg en de Van Deventerstraat geldt een tarief van €275,- per m²
- Voor de overige locaties geldt een tarief van €255,- per m²

Voor het SchieDistrict, bestaande uit de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's Gravelandse Polders gelden ongeacht de functie of gebruik de volgende prijzen:

- Voor percelen op een zichtlocatie langs de snelweg A20 geldt een tarief van €290,- per m²
- Voor de zichtlocaties op de 's-Gravelandseweg, De Brauwweg, Strickledeweg, Kommiezenlaan en percelen aan de Schie geldt een tarief van €260,- per m²
- Voor overige gebieden binnen het SchieDistrict geldt een tarief van €230,- per m²

Onder de hoogspanningsleiding geldt een gereduceerd tarief van € 220,- per m².

Voor de overige bedrijventerreinen worden geen vaste grondprijzen vastgesteld. Vanwege de incidentele aard van de uitgifte wordt hier maatwerk voor geleverd.

2.4 Detailhandel / horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden residueel -op basis van een bouwplan- bepaald. Zodoende wordt hiervoor geen vaste grondprijs vastgesteld.

2.5 Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

De grondwaarde voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden worden residueel op basis van een bouwplan bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele grondwaarde overstijgt. In dat geval wordt de kostprijs gehanteerd. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde.

2.6 Reststroken en overige gronden

2.6.1 Reststroken

In de Kadernota Grond 2020 is bepaald dat er een differentiatie t.o.v. een vastgestelde basisgrondprijs plaats vindt. Deze basisgrondprijs is de gemiddelde grondprijs voor woonkavels in Schiedam. De ligging van de uit te geven grond ten opzichte van de bebouwing en de bebouwingsmogelijkheden hiervan zijn bepalend voor de uitgifteprijs.

Er vindt differentiatie plaats op basis van de volgende categorieën:

- A. 100% van de basisprijs geldt voor alle grond waarop bebouwing mogelijk is;
- B. 50% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die ten opzichte van de bestaande bebouwing is gelegen:
 - aan de voorzijde binnen 5 meter;
 - aan de zijkant binnen 5 meter;
 - aan de achterkant binnen 15 meter;
- C. 25% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die buiten de onder B. genoemde perceelafmetingen ligt.

Voor 2022 is de basisgrondprijs vastgesteld op €735,- per m2 uitgeefbaar.

Basisgrondprijs afgezet tegen de sociale grondprijs

Voor een kavel van 100 m2 ontstaat met de basisgrondprijs een kavelprijs van € 73.500,- ex BTW. Dit is meer dan het dubbele ten opzichte van de grondprijs van sociale woningbouw voor eenzelfde kavel (€ 35.000,- ex BTW; zie ook paragraaf 2.1.1). In de grondprijzenbrief van 2021 was het verschil een stuk lager namelijk respectievelijk € 55.300,- ex BTW en € 34.000,- ex BTW. De reden is dat de huuropbrengsten van sociale huurwoningen niet meestijgen met de markt. De woningvoorraad van de woningcorporatie neemt toe in waarde, maar deze waarde kan niet door haar ten gelde worden gemaakt bij sociale huur.

2.6.2 Snipergroen

Voor bestaande gevallen van snipergroen geldt, conform kadernota 'Werkwijze Snipergroen', een gematigde prijs van 75% van bovengenoemde categorie C. Afgerond komt dit neer op €138 per m2.

Werkwijze Snipergroen: Collegebesluit van 11-2-2014 nr.9 Werkwijze snipergroen. en collegebesluit d.d. 28-4-2020 nr.5 Aanvulling Werkwijze Snipergroen

2.6.3 Overige

Voor gronden die niet onder eerder beschreven functies (zie § 2.1 t/m 2.6) vallen zal conform het grondprijzenbeleid maatwerk worden geleverd.

Tarieven Motorbrandstofverkooppunten

Conform 'Huurbeleid motorbrandstofverkooppunten' (VR88), vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011. Indien er een veiling plaatsvindt dan wordt er geboden met een 'entrance fee' op een het 15-jarig huurrecht van de locatie met een aanvangshuurprijs van € 27,- per m2 grond per jaar.

De retributie voor het recht van opstal wordt berekend op basis van de volumeomzet:

| Omschrijving | Eenheid | Vergoeding per eenheid in € |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Motorbrandstoffen | 100 liter motorbrandstof | 1,20 |
| Elektra | 100 KwH | 1,11 |
| CNG | 100 kg | 1,63 |

De bovengenoemde tarieven zijn de gehanteerde tarieven uit 2021 geïndexeerd met de inflatie (juli 2020 - juli 2021), die neerkwam op 1,4%. De bovenstaande tarieven zijn ook van toepassing als de huidige exploitant (huurder danwel erfpachter) overgaat tot het aanbieden van dergelijke producten. Het bestaande contract zal dan daarop aangepast worden.

NB: Het betreft hier Elektra die aangeboden wordt door een gecontracteerd tankstation.

2.7 Verhuur van gronden

Voor verhuur van gronden wordt per 1-1-2022 wederom een tarief aangehouden van 7% van de grondwaarde voor de functie waarop de huur is gebaseerd. Het uitgangspunt is een marktconforme huur bij een bruto aanvangsrendement van 7%. De gemeente levert hiervoor een vlak terrein dat voldoende bereikbaar is. Eventuele andere kosten, zoals aanleg van verharding, een hekwerk, lichtvoorzieningen etc. komen voor rekening van de huurder.

Bij verhuringen van gronden die ondersteunend zijn aan de woonfunctie (bijvoorbeeld t.b.v. de tuin) wordt voor de bepaling van de jaarhuur een percentage van 4,1% gehanteerd over de grondwaarde.

2.8 Verhuur van zonnepanelen

Om bij te dragen aan de groene energievoorziening binnen Schiedam verhuurt de gemeente grond, water of dakruimte waarop zonnepanelen geplaatst worden.

Verhuur van daken van gemeentelijke gebouwen worden op dezelfde wijze van huurprijzen voorzien als bij grond en water. Dit houdt in dat de residuele waarde wordt berekend van zonnepanelen en er vervolgens een percentage van 7% over wordt gerekend.

2.9 Ligplaatsen zeilschepen en overig

2.9.1 zeilschepen

Als uitvoering van collegebesluit van 16-5-1989 worden voor nieuwe verhuringen van de ligplaatsen voor historische zeilende bedrijfsvaartuigen (waarop gewoond wordt) in de Lange en Korte Haven per 1-1-2022 de volgende tarieven gehanteerd:

- a. voor schepen met een oppervlakte tot 45 m²: €269,78 per jaar;
- b. voor schepen met een oppervlakte tussen 45 m² en 90 m²: €539,56 per jaar;
- c. voor schepen met een oppervlakte van 90 m² of meer: €5,39,56 per jaar vermeerderd met €6,- voor elke m² extra.

De tarieven worden jaarlijks herzien aan de hand van het CPI indexcijfer voor de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen. Het tarief per jaar zal nooit dalen beneden het laatst geldende ligplaatstarief.

2.9.2 overig: commercieel gebruik, jachthavens, terraspontons

Gemeente verhuurt oppervlaktewater ten behoeve van jachthavens/watersportverenigingen, horecateraspontons en voor commercieel gebruik (rondvaart). De huurprijs betreft maatwerk.

Dit geldt niet voor ligplaatsen voor pleziervaartuigen voor privé-gebruik. Hiervoor geldt een tarief uit de vigerende Verordening op de heffing en invordering van rechten havengeld pleziervaartuigen Schiedam.

Verklarende woordenlijst en gebruikte afkortingen

| | |
|----------------------|---|
| BAR | Bruto Aanvangsrendement: Risicomaatstaf waarmee de investeringswaarde voor vastgoed benaderd / bepaald kan worden. Een BAR werkt als een omgekeerde 'kapitalisatiefactor': een BAR van 5% houdt in dat de investeringswaarde van het pand circa 20 maal de jaarhuur bedraagt. Neemt de BAR af, dan neemt de investeringswaarde en daarmee de grondwaarde toe (uitgaande van gelijkblijvende bouwkosten en bijkomende kosten, samen stichtingskosten genoemd). |
| Residuele methode | Methode voor de bepaling van de grondwaarde, waarbij de grondwaarde tot stand komt door de verkoopopbrengsten van het vastgoed te verminderen met de BTW en de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten). Het 'residu', geeft de grondwaarde. |
| Comparatieve methode | Methode voor de bepaling van de grondwaarde, waarbij de parallel wordt getrokken met de uitgifteprijzen die gehanteerd worden in omliggende of andere regionale gemeenten. |
| NEN-2580 | een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingmethoden geeft voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. De NEN 2580 is vastgesteld door NVM, VBO makelaar, Vastgoed PRO, VNG en de Waarderingskamer. |
| BVO | Bruto vloeroppervlak, conform NEN 2580. Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte telt de oppervlakte van alle binnenwanden, schachtruimten en een deel van de woningscheidende wanden tot het hart van de scheidingslijn mee. BVO wordt gemeten langs de opgaande scheidingsconstructie, dus langs de buitenomtrek van een buitenwand (voor/achtergevel), of de hartlijn van een woningscheidende wand (bouwmuur). |
| GBO | Gebruiksoppervlak, conform NEN 2580. Bij de berekening van het gebruiksoppervlak telt de oppervlakte van alle niet dragende binnenmuren en stijpunten mee. Dragende muren en schachtruimte tellen niet mee. GBO wordt gemeten binnen de buitenwanden, waarbij alle vrije vloeroppervlakte met een netto hoogte groter dan 1,5 m moet worden meegerekend. |
| BKK | Bouwkosten Kompas (bureau gespecialiseerd in bouwkostenbepaling) |

Utiliteitsbouw Bouw van gebouwen die geen woonbestemming hebben, bijvoorbeeld sportcomplexen, bedrijvenhallen, kant