

Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2024

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023 (raadsvoorstel nr. 23bb008081/23bo008976); 23bb008761

gelet op artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet en artikel 14, eerste lid, van de Verordening Financiën Rotterdam 2021;

Besluit:

De Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2024 vast te stellen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de uitvoering van het grondbeleid spelen grondprijzen een belangrijke rol. Deze grondprijzenbrief, die direct gelieerd is aan het Rotterdams Grondbeleid, vormt het beleidsmatige kader voor de door de gemeente te hanteren grondprijzen.

Het Rotterdams Grondbeleid geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente Rotterdam het grondbeleid inzet met als doel gemeentelijke ambities en doelstellingen te verwezenlijken. Grondbeleid heeft betrekking op uitgifte van grond voor nieuwbouw. Het geeft op hoofdlijnen inzicht in de mogelijke rollen die de gemeente kan vervullen, de wijze waarop zij de verschillende haar ter beschikking staande instrumenten kan hanteren en benoemt specifieke Rotterdamse keuzes.

1.2 Doelstelling

Deze grondprijzenbrief behandelt de belangrijkste principes en richtlijnen die worden toegepast bij het bepalen en vaststellen van de grondwaarde die de gemeente vraagt bij de verkoop in eigendom of uitgifte in erfpacht van grond. Het dient daarmee als een informatievoorziening voor degene die te maken krijgt met grondprijzen, als leidraad voor taxateurs die in opdracht van de gemeente de grondwaarde bepalen en het borgt een transparante en consistente handelswijze van de gemeente.

1.3 Geldigheid

De grondprijzenbrief wordt in principe jaarlijks geactualiseerd en blijft vigerend totdat het wordt gevolgd door een actualisatie of beleidsmatige wijziging.

1.4 Toepassingskader

Uitgifte van grond in eigendom en erfpacht

Binnen de gemeente Rotterdam komen de volgende vormen van uitgifte voor:

- Uitgifte van grond in vol eigendom met voorwaarden;
- Uitgifte van grond in erfpacht;
- Vestigen van het recht van opstal op eigendom van de gemeente;
- Vestiging overige zakelijke rechten.

De gemeente Rotterdam geeft hoofdzakelijk gronden uit in vol eigendom met privaatrechtelijke voorwaarden en een kettingbeding. Voor een aantal categorieën is uitgifte in erfpacht de regel. Bij de verkoop of uitgifte in erfpacht van deze grond wordt de grondwaarde altijd in lijn met de grondprijzenbrief bepaald.

1.5 Mandaten

De grondprijzen en de uitgangspunten daarvoor in deze brief worden door de gemeente gehanteerd bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. In artikel 160, lid 1 van de Gemeentewet is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders beslist over privaatrechtelijke rechtshandelingen. In de geldende Verordening Financiën Rotterdam 2021 is in artikel 14 bepaald dat het College van burgemeester en wethouders prijzen vaststelt. Daaronder kunnen ook de Grondprijzen begrepen worden. Het betreft dus een collegebevoegdheid.

Met het oog op het draagvlak voor met name de grondprijzen van sociale woningen heeft het College in het recente verleden (in 2021 en 2023) twee keer een besluit over grondprijzen van sociale woningen ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Vanwege de eenmalige extra verhoging van de

grondprijzen van sociale woningen is ervoor gekozen deze Grondprijzenbrief ter instemming voor te leggen aan de raad.

2 Grondprijsbepaling

2.1 Marktconformiteit

Uitgangspunt van de grondprijzenbrief is dat de gemeente grond tegen een marktconforme grondwaarde uitgeeft. Dit is niet alleen in het belang van de gemeente, maar vloeit tevens voort uit Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

Er zijn verschillende manieren om aan deze eis te voldoen, bijvoorbeeld via de marktselectieprocedure. Ook kan de marktconformiteit van de grondprijs gegarandeerd worden door middel van een (onafhankelijke) taxatieprocedure.

Grondprijzen hebben in verband met marktconformiteit ook een beperkte geldigheidsduur. De grondwaarde dient opnieuw bepaald te worden als binnen deze geldigheidsduur geen prijsafsprake is gemaakt. Is er sprake van een prijsafsprake, dan wordt de grondprijs in beginsel geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2 Centrale uitgangspunten bij uitgifte van grond

Functionele grondwaardebepaling voor wonen en commerciële ontwikkelingen

Rotterdam voert een functioneel grondprijsbeleid. Dit houdt in dat de waarde van de grond wordt bepaald door de daarop te realiseren bestemming (ook wel functie genoemd). Voor het bepalen van de waarde van de grond is dus niet alleen de kostprijs van het vastgoed bepalend. De grondwaarde is sterk afhankelijk van onder meer de volgende factoren:

1. Locatie;
2. De bestemming inclusief gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden;
3. Het moment in de tijd.

Ad. 1 Locatie

De grondwaarde wordt sterk beïnvloed door de locatie. Afhankelijk van de bestemming heeft de locatie vooral invloed op de opbrengsten en in mindere mate op de kosten voor de ontwikkeling van het vastgoed. Zo kan een kantoor in de ene wijk een hogere beleggingswaarde hebben dan een identiek kantoor in een andere wijk, terwijl de stichtingskosten (bij gelijkblijvende kwaliteit en volume) minder sterk verschillen. Hierdoor varieert de grondprijs aanzienlijk op basis van de locatie voor een specifieke bestemming.

Ad. 2 De bestemming inclusief gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden

Naast de locatie wordt de grondprijs bepaald door de opbrengsten die de gebruiker met het vastgoed kan genereren. Deze opbrengsten worden onder andere beïnvloed door de bestemming, het toegestane privaatrechtelijke gebruik (het is mogelijk dat bepalingen worden opgelegd ten opzichte van de publiekrechtelijk toegestane bestemming) en de maximaal toegestane vloeroppervlakte (of beperkingen daarop). Zo heeft een kantoor een ander opbrengstniveau dan een woning. Daarnaast bepaalt het totale toegestane bouwvolume de totale grondwaarde die op een bepaalde locatie kan worden gerealiseerd.

Ad. 3 Moment in de tijd

De vraag naar vastgoed varieert afhankelijk van de economische ontwikkeling. In economisch mindere tijden neemt doorgaans de vraag naar vastgoed af, terwijl in economisch voorspoedige tijden de vraag, en daarmee de opbrengsten, doorgaans toenemen. De mate waarin de vraag reageert op actuele economische ontwikkelingen is vaak ook afhankelijk van locatie, bestemming en maatschappelijke ontwikkelingen.

Genormeerd residueel met een minimum

De vaststelling van de marktconforme grondwaarde in Rotterdam volgt de genormeerde residuele methodiek. Residueel betekent dat de grondwaarde bepaald wordt door de opbrengstpotentie van de grond te verminderen met de stichtingskosten die nodig zijn om deze opbrengstpotentie te realiseren. Met andere woorden, de grondwaarde wordt berekend als de opbrengst minus kosten voor de initiatiefnemer.

Het begrip 'genormeerd' impliceert dat er voor wat betreft de ruimtelijke kenmerken en de bijbehorende kosten- en opbrengstniveau uitgegaan wordt van normatieve niveaus. Ofwel, wat een redelijk handelende derde mag verwachten aan opbrengsten en kosten ten aanzien van het te realiseren van de door de gemeente goedgekeurde project. Hierbij geldt tevens dat de te maken kosten redelijkerwijs ook moeten leiden tot opbrengsten. Dit om te voorkomen dat kostenverhogende ontwerpen- of materiaalkeuzes door de ontwikkelaar op de residuele grondwaarde worden afgewenteld.

Bouwrijpe staat

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde bij uitgifte is bouwrijpe staat van de grond, waarbij de bodemkwaliteit geschikt is voor beoogd gebruik. Op het moment dat dit niet het geval is, wordt hier rekening mee gehouden in de grondwaardebepaling.

Kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen

Uitgangspunt voor de bepaling van de grondwaarde is voor zowel de kosten als de opbrengsten in beginsel het kwaliteitsniveau op basis van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn technische voorschriften vastgelegd waaraan bouwwerken moeten voldoen, gericht op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieubelasting.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt het Bouwbesluit te vervallen, en de relevante regels voor nieuwe gebouwen en andere bouwwerken zullen dan te vinden zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Net als het Bouwbesluit onder het huidige recht, betreft het Bbl een uitputtende regeling. Gemeenten kunnen in principe geen nadere regels stellen voor activiteiten die onder de algemene rijksregels van het Bbl vallen, tenzij expliciet aangegeven in rijksregels.

De gemeente kan aanvullende eisen stellen voor wat betreft mate van bijvoorbeeld kwaliteit en duurzaamheid. Eventuele (aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen vormen dan integraal onderdeel van de bouwkosten bij de residuele berekening. Ook de opbrengsten die voortkomen uit deze eisen en maatregelen, zoals bijvoorbeeld lagere energielasten, worden meegenomen in de residuele berekening van de grondwaarde.

2.3 Taxatieproces

De gemeente Rotterdam bepaalt de grondwaarde op basis van taxaties. De gemeente hanteert daarbij een transparant en eenduidig taxatieproces. Dat ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- De gemeente stelt een uitgangspuntendocument op voorafgaand aan de taxatie en stemt dit af met de initiatiefnemer;
- De gemeente verstrekt opdracht aan de taxateur;
- De gemeente bepaalt in overleg met marktpartij of het wenselijk is om een onafhankelijke (bouw)kostendeskundige onderdeel uit te laten maken van de taxatie;
- De naam van de taxateur wordt niet bekend gemaakt, tenzij daar aanleiding toe is. Communicatie met de taxateur vindt altijd plaats via de gemeente;
- Gemeente geeft geen inzage in het taxatierapport zelf. Indien gewenst geeft de taxateur een presentatie van de uitkomsten op hoofdlijn en heeft de initiatiefnemer hierbij tijdens deze presentatie de mogelijkheid om vragen te stellen;
- Indien de initiatiefnemer niet akkoord gaat met de uitkomst van de taxatie kan een deskundige-procedure worden gestart.

3 Overzicht per functie

3.1 Wonen

De woningmarkt kan onderverdeeld worden in huur- en koopwoningen. Voor beide categorieën geldt dat de grondprijs bepaald wordt op basis van de uitgangspunten uit hoofdstuk 2, waarbij voor wat betreft het bepalen van het opbrengstniveau rekening gehouden wordt met eventuele prijsgrenzen.

Prijsklassen, grensbedragen in 2023 en systematiek vanaf 1 januari 2024
Bovengrens per segment in 2024 en wijze van jaarlijkse indexering

Huur	van	tot
Sociaal	€	€ 808,06
Voortzetten gebruik landelijke grens sociale huur en indexering daarvan.		
Midden	€ 808,06	€ 1.075
Aansluiten bij grens middenhuur in wetsvoorstel betaalbare huur en indexering daarvan.		
Hoger	€ 1.075	€ 1.400
Indexering volgt relatieve ontwikkeling bovengrens middenhuur.		
Top n.v.t.	€ 1.400	€ -

Koop	van	tot
Sociaal	€ -	€ 202.000
Voortzetten regionale werkwijze, d.w.z. jaarlijks herberekenen met NIBUD tool, uitgaande van inkomen meerpersoonshuishouden sociale doelgroep.		
Midden	€ 202.000	€ 355.000
Aansluiten bij betaalbaarheidsgrens rijksoverheid en indexering daarvan.		
Hoger	€ 355.000	€ 540.00
Indexering volgt relatieve ontwikkeling betaalbaarheidsgrens.		
Top	€ 540.000	€ -
n.v.t.		

[Het bedrag onder het onderdeel tot in de tabel Koop, onderdeel Hoger bevat een kennelijke verschrijving, hier wordt bedoeld: € 540.000.]

Bedragen in bovenstaande tabel zijn overgenomen uit het raadsbesluit 'Aanpassing prijsgrenzen Rotterdam 2023 (23bb004720)'. Deze bedragen worden per 1 januari 2024 aangepast. De manier waarop, staat in de rechter kolom beschreven. Waar mogelijk wordt gebruikt gemaakt van landelijke richtlijnen.

Bedragen per 1 januari 2024 zijn op het moment van schrijven nog onbekend, omdat de parameters voor indexering pas in december bekend worden gemaakt. Uitzondering is de grens tussen midden- en hoger segment huur, de hoogte daarvan staat in het wetsvoorstel (Betaalbare huur) genoemd.

3.2 Niet-wonen - maatschappelijke voorzieningen

Binnen de categorie maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen verstaan die een publieke functie dienen, zoals (sommige) scholen, (sommige) sportaccommodaties, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, welzijnsvoorzieningen, en dergelijke.

Voor deze categorie maatschappelijk voorzieningen geldt een vaste maatschappelijke grondprijs van € 279 / m² BVO (bruto vloeroppervlak) exclusief btw.

Een groeiend aantal (maatschappelijke) voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, ziekenhuizen, verzorgingshuizen, crematoria of uitvaartcentra.

Voor deze functies wordt de grondprijs genormeerd residueel bepaald, in lijn met de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2.

3.3 Niet-wonen - overige categorieën

De categorieën binnen 'niet-wonen – overige' zijn erg divers en niet altijd scherp te definiëren en daarmee te demarqueren.

In de basis wordt voor de meeste niet-wonen categorieën de grondprijs ook genormeerd residueel bepaald, in lijn met de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2.

3.4 Minimale en vaste grondprijzen

De residueel bepaalde grondwaarde kan nooit lager zijn dan de grondwaarde gebaseerd op de sociale- en maatschappelijke grondprijzen.

Minimale grondprijs voor wonen

De minimale grondprijs voor wonen is gelijk aan de vaste grondprijs voor sociale huurwoningen. De vaste grondprijs voor sociale huurwoningen bedraagt € 250 / m² BVO (bruto vloeroppervlak) exclusief btw.

Minimale grondprijs voor niet-wonen, met uitzondering van parkeren

De minimale grondprijs voor niet-wonen (met uitzondering van parkeren) is gelijk aan de vaste grondprijs (€ 279 / m² BVO) voor maatschappelijke voorzieningen.

Vaste grondprijs voor onbebouwde grond

De vaste grondprijs voor onbebouwde grond is € 79 / m² exclusief btw.

Minimale grondprijs voor parkeren

Als de parkeeroplossing een relatie heeft met een maatschappelijke of sociale hoofdbestemming geldt er een minimale grondwaarde van € 0. Als de parkeeroplossing een relatie heeft met een commerciële functie dan geldt er geen minimum.

Tuinen

Voor tuinen geldt een minimale grondprijs van € 180 / m² BVO (bruto vloeroppervlak) exclusief kosten koper.

Overig

Voor overige niet-specifieke functies geldt maatwerk en zal de grondprijs in vergelijking tot en in lijn met andere functies worden vastgesteld.

Indexatie van de grondprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast met het consumentenprijsindexcijfer of, in uitzonderlijke omstandigheden en na bestuurlijke goedkeuring, met een ander indexcijfer. De nieuwe tarieven zijn van kracht vanaf 1 januari 2024 en blijven gedurende het hele jaar geldig.

Minimumbedrag grondtransactie

De gemeente hanteert bij gronduitgifte en/of vestiging van zakelijke rechten een minimumbedrag van € 3.000 excl. btw.

3.5 Specifieke ingangs- en overgangsbepalingen

De grondprijzen uit de grondprijzenbrief 2024 treden in werking per 1 januari 2024. Dit heeft direct effect op lopende ontwikkelingen, afspraken, contractonderhandelingen en reeds afgesloten contracten tussen initiatiefnemer(s) en gemeente Rotterdam.

Voor deze situaties zijn overgangsbepalingen opgesteld:

1. De nieuwe grondprijzen gaan gelden vanaf 1 januari 2024 voor nog af te sluiten ontwikkel- en/of koopovereenkomsten;
2. Bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij reeds een ontwikkel- en/of koopovereenkomst is gesloten of wordt gesloten vóór 1 januari 2024, geldt dat de afgesproken grondprijs / grondwaarde gestand wordt gedaan;
3. Als voor gebiedsontwikkelingen specifieke prijsafspraken zijn gemaakt over gefaseerde uitgifte van grond zullen die worden nagekomen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
A. Aboutaleb*

Dit gemeentebblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl