

## Grondprijzenbrief 2025

### 1 Uitgangspunten grondwaardebepaling

#### 1.1 Inleiding

De Grondprijzenbrief van de Gemeente Schiedam wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld. De vaststelling van de grondprijzenbrief komt voort uit het gemeentelijk grondprijzenbeleid. Het bedient de wens en de noodzaak voor transparantie in de gemeentelijke beprijzing van gronden.

#### 1.2 Grondprijzenbeleid

Bij de gemeentelijke grondwaardebepaling is residueel rekenen het uitgangspunt voor de meeste functies. Door residueel te rekenen komen marktconforme prijzen tot stand. Grondprijzen moeten marktconform zijn omdat de gemeente moet voldoen aan regels van staatssteun en de Wet Markt en Overheid zoals ook verwoord in het grondprijzenbeleid van de Kadernota Grond 2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 10-3-2020 (19VR086). 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.<br>o.b.v. advies door een gespecialiseerd bureau                                                                                                                                                                             |
| Woningbouw: vrije sector, projectmatig                                                                                    | Residueel (bouwplan)                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Woningbouw: vrije sector, particulier op-<br>drachtgeverschap                                                             | Residueel (normatief)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bedrijventerrein                                                                                                          | Vaste prijzen uit combinatie van waarderingsgrondslagen,<br>deels openbaar                                                                                                                                                                                                        |
| Commerciële voorzieningen                                                                                                 | Residueel (bouwplan)                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Maatschappelijke en bijzondere doeleinden<br>(scholen, bibliotheken, sportverenigingen,<br>gezondheidszorg, gebedshuizen) | Residueel (bouwplan) op basis van een marktconforme<br>commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele<br>grondwaarde overstijgt. Voor functies waar het Rijk voor-<br>ziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bij-<br>drage als de norm voor de grondwaarde |
| Overige gronden: restpercelen /snipper-<br>groen                                                                          | Gedifferentieerd grondprijssysteem, gematigde prijs voor<br>'snippergroen'                                                                                                                                                                                                        |
| Overige gronden: overige functies                                                                                         | Maatwerk                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Motorbrandstof-verkooppunten                                                                                              | Conform 'Huurbeleid motorbrandstofverkooppunten'<br>(VR88), vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011.<br>Tarieven benoemd onder 2.6: Reststroken en overige<br>gronden                                                                                                      |
| Ligplaatsen historische zeilschepen                                                                                       | Conform collegebesluit 16-5-1989 nr. 3 Huurcontracten<br>schippers historische zeilende bedrijfsvaartuigen                                                                                                                                                                        |
| Ligplaatsen commercieel gebruik, jachtha-<br>vens, terraspons                                                             | Maatwerk                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verhuur daken                                                                                                             | Residueel                                                                                                                                                                                                                                                                         |

#### 1.3 Parameters

De gemeentelijke grondexploitaties bevatten naast de ramingen van de gemeentelijke grondkosten en grondopbrengsten ook verwachtingen omtrent inflatie en marktontwikkelingen. Die verwachtingen worden vertaald in parameters (lees: percentages) ten aanzien van kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen. Samen met de ramingen zijn de parameters input voor de rekenmodellen die worden gehanteerd om het plansaldo van gemeentelijke grondexploitaties te bepalen. Vanaf hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

## 2 Grondprijzen

### 2.1 Woningbouw

#### 2.1.1 Woningbouw sociaal

Conform de Kadernota Grond 2020 laat de gemeente zich bij het vaststellen van de grondprijzen voor sociale woningbouw adviseren door een daartoe gespecialiseerd bureau. Dit gebeurt eens in de vier jaar en voor het laatst was dat in 2022.

De volgende grondprijzen zijn van toepassing voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen:

- Eengezinswoning (grondgebonden): €46.000,-
- Meergezinswoning (niet-grondgebonden): €35.000,-

*Vaste grondprijzen (voor ontwikkelingen < 10 woningen)*

De vaste grondprijzen gelden voor de kleinere ontwikkelingen (< 10 woningen). Uitgangspunt is dat deze sociale woningbouw na gemiddeld 20 jaar overgaan naar de vrije sector (zogenaamd uitponden).

*Maatwerk afspraken (voor ontwikkelingen > 10 woningen)*

Voor ontwikkelingen van 10 of meer woningen wordt de grondwaarde -voordat er wordt onderhandeld over de verkoop van de grond- in opdracht van de gemeente getaxeerd door een onafhankelijke RICS gecertificeerde taxateur. Daarbij wordt de meest actuele versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' gehanteerd.

Aangezien sociale grondprijzen over het algemeen negatief afwijken ten opzichte van grondprijzen in de vrije sector, is gronduitgifte in erfpacht voor de gemeente de logische wijze van gronduitgifte voor sociale woningbouw.

#### 2.1.2 Woningbouw vrije sector

De grondprijzen voor woningen in de vrije sector worden per m<sup>2</sup> uitgeefbaar 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 en wordt -voorafgaand aan de verkooponderhandelingen- in opdracht van de gemeente getaxeerd.

#### 2.1.3 Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap

De grondprijzen voor deze uitgiftedevorm 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 uitgiftedevorm 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 Schieveste, langs de A20 in Spaanse Polder en de 's-Gravelandsepolder en in 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 uitgeefbaar gebied afgerekend.

Vaste grondprijzen hebben een driedelig 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.
3. De vaste grondprijzen vormen de basis voor het aanbod van nieuwe canon bij canonherzieningen.

Voor het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse en de havens gelden de volgende prijzen:

- Voor de zichtlocaties op de Nieuw-Mathenesserstraat, Buitenhavenweg wordt maatwerk geleverd op basis van het bouwplan;
- Voor de overige locaties geldt een tarief van €275,- per m<sup>2</sup>.

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 wordt maatwerk geleverd op basis van het bouwplan. De minimumprijs is daarbij nooit lager dan de vaste prijs voor zichtlocaties elders op het bedrijventerrein;
- Voor de zichtlocaties op de 's-Gravelandseweg, De Brauwweg, Strickledeweg, Kommiezenlaan en percelen aan de Schie geldt een tarief van €300,- per m<sup>2</sup> ;
- Voor overige gebieden binnen het SchieDistrict geldt een tarief van €275,- per m<sup>2</sup>.

Er kunnen argumenten zijn om van de bovenstaande prijzen af te wijken. Hierbij valt te denken aan de aanwezigheid van hoogspanningsmasten of andere omstandigheden die de gebruiksmogelijkheden belemmeren of meer bedrijfsrisico's opleveren (denk aan suboptimale benutting door een mindere verkeerskundige ontsluiting). Een eventuele korting kan niet hoger zijn dan 50%.

In voorkomende gevallen kan een gronduitgifte worden gefaciliteerd aan een bedrijf die minder passend is voor het betreffend bedrijventerrein. Als dit speelt zal er een opslag op de grondprijs plaatsvinden als direct gevolg van de suboptimale benutting van de bedrijfsgronden.

## **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. De basisgrondprijs wordt berekend op basis van een standaard (seriematige) woning in Schiedam.

Voor 2025 is de basisgrondprijs vastgesteld op €744,- per m<sup>2</sup> uitgiftebaar (was €700,- per m<sup>2</sup> in 2024).

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:

- 100% van de basisprijs geldt voor alle grond waarop bebouwing mogelijk is;
- 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;
- 25% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die buiten de onder B. genoemde perceelafmetingen ligt (€ 186,-).

### **2.6.2 Snippergroen**

Voor snippergroen geldt voorgaand tarief C. De gemeente kan naar haar oordeel onder gemotiveerde redenen afwijken van deze grondprijs. Die motivatie komt –alsdan- voort uit specifieke situaties zoals de locatie en duur van het ongeoorloofd gebruik.

### **2.6.3 Overige**

#### *Nutsvoorzieningen*

Van vergoeding voor nutsvoorzieningen kan sprake zijn als deze nutsvoorziening enige omvang heeft (meer dan 2 m<sup>2</sup>). In dat geval kan de relatie gelegd worden met de grondwaarde voor bedrijven. Als uitgiftevorm kan gedacht worden aan huur met opstalrecht (zie §2.7.1 en §2.7.2.) of aan erfpacht.

#### *Tarieven Motorbrandstofverkooppunten*

Conform 'Huurbeleid motorbrandstoffenverkooppunten' (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 € 52,- per m<sup>2</sup> grond per jaar.

De 'entrance fee' op veilingen lag hoog. Om directer aan te sluiten op de marktprijs, is de bovenstaande aanvangshuurprijs vanaf 2025 gebaseerd op de basisgrondprijs (met het commerciële verhuurtarief – zie § 2.6.1. en § 2.7.1).

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

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

| Omschrijving      | Eenheid                  | Vergoeding per eenheid in € |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Motorbrandstoffen | 100 liter motorbrandstof | 1,43                        |
| Elektra           | 100 kWh                  | 1,33                        |
| CNG               | 100 kg                   | 1,94                        |

De bovengenoemde tarieven zijn de gehanteerde tarieven uit 2024 geïndexeerd met de inflatie (juli 2023 - juli 2024), die neerkwam op 3,7%. De bovenstaande tarieven zijn ook van toepassing indien de huidige exploitant (huurder danwel erfpachter) in 2025 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 motorbrandstoffenverkoop-punt.

## 2.7 Verhuur

### 2.7.1 Verhuur van grond

Voor verhuur van gronden wordt per 1-1-2025 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.

Voor de verhuur van gronden die vallen onder het snippergroenbeleid hanteert de gemeente een verhuurtarief van € 10,- per m<sup>2</sup> per jaar per 1-1-2025. Hierbij moet worden opgemerkt dat nieuwe verhuur van tuingrond alleen in uitzonderlijke situaties nog voorkomt.

### 2.7.2 Opstalrechten

Het vestigen van een opstalrecht kan nodig zijn om natrekking te doorbreken. De kosten voor het vestigen van dit recht zijn voor de aanvrager. Een opstalrecht moet goed vastgelegd worden in de openbare registers. Hierbij gaat het ook om het verband met hoofdperceel waar het opstalrecht voor gevestigd wordt. Bijvoorbeeld dat er ook een erfdienstbaarheid voor een vetvangput of warmte/koude-opslag (WKO) gevestigd wordt op het perceel waar deze zich bevindt en het perceel waar de voorziening voor is. De vergoeding wordt geregeld bij de verhuur van de grond tenzij het een zelfstandig recht van opstal is.

Voor een zelfstandig recht van opstal wordt een eenmalige kostenvergoeding gevraagd van € 550,-. De jaarlijkse retributie van een zelfstandig recht van opstal bedraagt € 19,25 per m<sup>2</sup>.

### 2.7.3 Verhuur ten behoeve 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. Er wordt dan tevens een (huurafhankelijk) opstalrecht gevestigd.

### 2.7.4 Historisch varend erfgoed

Als uitvoering van collegebesluit van 16-5-1989 worden voor nieuwe verhuringen van de ligplaatsen voor historische zeilende bedrijfsvaartuigen (die voor 1950 zijn gebouwd en waarop gewoond wordt) in de Lange en Korte Haven (en Noordvest) per 1-1-2025 de volgende tarieven gehanteerd:

- a. voor schepen met een oppervlakte tot 45 m<sup>2</sup>: € 322,61 per jaar;

- b. voor schepen met een oppervlakte tussen 45 m<sup>2</sup> en 90 m<sup>2</sup>: € 645,22 per jaar;
- c. voor schepen met een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> of meer: € 645,22 per jaar vermeerderd met € 7,16 voor elke m<sup>2</sup> extra.

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

### 2.75 Overig commercieel gebruik: jachthavens, terraspontons, reclamemasten en telecomantennes

Gemeente verhuurt oppervlaktewater ten behoeve van jachthavens/ watersportverenigingen, horeca-terraspontons 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 en de vigerende Verordening op de heffing en invordering van precariobelasting Schiedam.

Voor de huurprijs van (snelweg-)reclamemasten, telecomantennes en ander commercieel gebruik geldt maatwerk.

## 3. Parameters

### 3.1 Kostenstijgingen

De grondexploitaties bevatten grondkosten die andere inflatiecijfers (kostenstijgingen) kennen dan de kosten van huishoudens.

Voorbeeld sloopkosten (veelal onderdeel van de grondkosten):

In tijden van oplopende grondstofkosten (zoals metalen) worden sloopkosten eerder goedkoper dan duurder ten opzichte van de algemene inflatie. Metalen die vrijkomen bij de sloop, zijn immers als grondstof dan meer geld waard. De sloop kan dan goedkoper.

Voor een goed beeld van de inflatie van de grondkosten wordt gekeken naar de inflatie van grond, weg- en waterbouw (GWW).

#### 3.1.1 Inflatie Grond, Weg- en Waterbouw

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) houdt onder meer de inflatie bij van de GWW werken.

Voor de periode juli 2023 (142,1) tot juli 2024 (147,9) komt de kostenstijging uit op 4%. Deze kostenstijging was een procentpunt hoger dan verwacht, maar het cijfer bevestigt wel de neerwaartse trend (in 2023 was het 6%).

#### 3.1.2 Verwachting ontwikkeling van de inflatie

De algemene verwachting was dat de inflatie vanaf 2026 door middel van het monetair beleid van de Europese Centrale Bank (ECB) weer zal neerkomen op de gewenste 2%. De verkiezingswinst van Donald Trump geeft aanleiding om aan te nemen dat de inflatie eerst nog zal oplopen alvorens de gewenste 2% zal worden bereikt.

#### 3.1.3 Te hanteren inflatie in de grondexploitaties

Gezien de verwachtingen wordt een kostenstijging van 4% voor 2025 voorgesteld, 3% in 2026 en 2% vanaf 2027:

Verwachting kostenstijging ten opzichte van de vorige grondprijzenbrief (GPB 2024)

| Kostenstijging |      |      |      |                |
|----------------|------|------|------|----------------|
|                | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 en verder |
| Percentage     | 4    | 3    | 2    | 2              |
| Was GPB 2024   | 2    | 2    | 2    | 2              |

### 3.2 Opbrengststijgingen

In 2024 is gebleken dat de woningprijzen weer aanzienlijk zijn gestegen. De Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) meldt een stijging van 12% op jaarbasis (3<sup>e</sup> kwartaal 2023 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2024). Ook de bouwkosten zijn gestegen, maar residueel zijn de grondwaarden wel gestegen (de basisgrondprijs heeft een stijging van 6% laten zien)

De markt van nieuwbouwwoningen is niet vergelijkbaar met de markt voor bedrijfspanden. Daarom worden beide markten apart benaderd in de analyse van de marktontwikkelingen.

### 3.2.1 Opbrengststijging woningbouw

De grondprijs voor nieuwbouwwoningen wordt bepaald aan de hand van een berekening die de "residueel rekenen" wordt genoemd. Bij het residueel rekenen worden de opbrengsten van een nieuwbouwwoning afgezet tot de kosten om die woning te bouwen. De grondwaarde is het residu (lees: het verschil) tussen de opbrengsten en de (bouw)kosten.

De NVM meldt een stijging van de verkoopprijs van woningen van 12% ten opzichte van vorig jaar.

| Transactieprijs<br>(x 1.000 euro) | 2023-3     | 2024-2     | 2024-3     | %-jr.        | %-kw         |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Tussenwoning                      | 371        | 423        | 427        | 15,2%        | 1,1%         |
| Hoekwoning                        | 406        | 455        | 449        | 10,6%        | -1,3%        |
| 2-onder-1-kap                     | 528        | 582        | 569        | 7,7%         | -2,3%        |
| Vrijstaand                        | 671        | 809        | 779        | 16,1%        | -3,8%        |
| Appartement                       | 306        | 340        | 339        | 10,5%        | 0,4%         |
| <b>Totaal</b>                     | <b>379</b> | <b>423</b> | <b>427</b> | <b>11,9%</b> | <b>-0,1%</b> |

  

| Transactieprijs m <sup>2</sup><br>(euro/m <sup>2</sup> gbo wonen) | 2023-3       | 2024-2       | 2024-3       | %-jr.        | %-kw        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Tussenwoning                                                      | 3.333        | 3.714        | 3.723        | 11,7%        | 0,2%        |
| Hoekwoning                                                        | 3.558        | 3.798        | 3.916        | 10,0%        | 3,1%        |
| 2-onder-1-kap                                                     | 3.994        | 4.215        | 4.327        | 8,3%         | 2,6%        |
| Vrijstaand                                                        | 4.323        | 4.676        | 4.854        | 12,3%        | 3,8%        |
| Appartement                                                       | 3.765        | 4.182        | 4.276        | 13,2%        | 2,4%        |
| <b>Totaal</b>                                                     | <b>3.674</b> | <b>4.038</b> | <b>4.128</b> | <b>11,9%</b> | <b>2,0%</b> |

Bron: NVM.nl

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laat per augustus 2024 een kostenstijging van 4,2% zien.

### 3.2.2 Te hanteren opbrengststijging woningbouw

Samengenomen is de opbrengststijging van woningbouw groter dan verwacht. In 2025 wordt dan ook rekening gehouden met een opbrengststijging. Gelet op de aanhoudende vraag naar woningen wordt uitgegaan van een opbrengststijging van 4% in 2025 en een normalisatie naar 2% opbrengststijging 2026 en 2027.

opbrengststijging woningbouw 2025 en verder ten opzichte van de vorige grondprijzenbrief (GPB 2024)

| Opbrengstenstijging - WONINGBOUW |      |      |      |                |
|----------------------------------|------|------|------|----------------|
|                                  | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 en verder |
| Percentage                       | 4    | 2    | 2    | 2              |
| Was GPB 2024                     | 0    | 1    | 2    | 2              |

### 3.2.3 Opbrengststijging bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden voornamelijk vergeleken met grondprijzen in de regio (een benchmark onderzoek). Deze vergelijking levert op dat de grondprijzen in de regio gemiddeld licht hoger liggen dan in Schiedam namelijk op een prijspeil van € 325 per m<sup>2</sup>.

Uit NVM-business 2e kwartaal 2024

De vraag naar bedrijfsruimten blijft hoog. De huurprijzen zijn in 2024 gestegen (van € 83 naar € 87 per m<sup>2</sup>). In het COROP-gebied Groot-Rijnmond dat het CBS hanteert is een toename van de opname zichtbaar (circa 35% hoger op jaarbasis).

### 3.2.4 Te hanteren opbrengststijging bedrijventerreinen

De opbrengststijging van Schiedamse bedrijventerreinen is gemiddeld 3% op jaarbasis (periode 2017-2024). Het marktoverzicht is niet ongunstig, desondanks wordt voor de bedrijventerreinen voorzich-

tigheidshalve een afslag van 1% gehanteerd. Daarmee wordt dus rekening gehouden met een opbrengststijging van 2% op jaarbasis de komende jaren.

parameter opbrengststijging bedrijventerreinen 2025 en verder:

| <b>Opbrengstenstijging - BEDRIJVEN</b> |      |      |      |                |
|----------------------------------------|------|------|------|----------------|
|                                        | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 en verder |
| Percentage                             | 2    | 2    | 2    | 2              |
| Was GPB 2024                           | 0    | 1    | 2    | 2              |

## Verklarende woordenlijst en gebruikte afkortingen

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 uitgifteprijs die gehanteerd worden in omliggende of andere regionale gemeenten.                                                                                                                                                                                                                              |
| COROP                | Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| BVO                  | Bruto vloeroppervlak. 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 scheidinglijn mee. BVO wordt gemeten langs de opgaande scheidingsconstructie, dus langs de buitenomtrek van een buitenwand (voor/achtergevel), of de hartlijn van een woning scheidende wand (bouwmuur). |
| GBO                  | Gebruiksoppervlak. GBO wordt gemeten binnen de buitenwanden, waarbij alle vrije vloeroppervlakte met een netto hoogte groter dan 1,5 m moet worden meegerekend.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Utiliteitsbouw       | Bouw van gebouwen die geen woonbestemming hebben, bijvoorbeeld sportcomplexen, bedrijvenhallen en kantoren.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ECB                  | Europese Centrale Bank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| NVM                  | Nederlandse Vereniging van Makelaars                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| GWW                  | Grond Weg en Waterbouw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| CBS                  | Centraal Bureau voor de Statistiek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| OESO                 | Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| IMF                  | Internationaal Monetair Fonds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |