

Grondprijzenbrief 2025-2

Herziening grondprijzenbrief voor de najaars MPG

Het college besluit:

1. De Grondprijzenbrief 2025-2 (25BIJ01382) vast te stellen.
2. de grondprijzenbrief 2025 in te trekken (24BIJ05306).

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. Door de vaststelling van de Kadernota Grond 2025 wordt de grondprijzenbrief nu voor het zomerreces vast gesteld zodat het MPG-2 voor de raad van oktober gemaakt kan worden. De grondprijzenbrief heeft een prijspeil per 1-1-2026 tenzij wordt vermeld dat het prijzen per 1-1-2025 zijn in dat geval zullen de prijzen geïndeerd worden. Wat niet weg neemt dat de in deze brief genoemde prijzen nu al gecommuniceerd moeten worden. Aangezien er per 1-1-2025 ook een grondprijzenbrief is vastgesteld heeft deze grondprijzenbrief de aard van een herziening/herijking.

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 Uitvoeringsnota Grond 2025, vastgesteld door het college op 3-6-2025 (25INT00175). Hieronder volgt een samenvattend overzicht van de methode van grondprijzenbepaling zoals vastgelegd in de Uitvoeringsnota Grond

	Grondprijzenbeleid
Woningbouw: sociaal	Residueel
Woningbouw: vrije sector, projectmatig	Residueel (bouwplan)
Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap	Residueel (normatief)
Bedrijventerrein	Vaste prijzen op basis van comperatieve methode
Commerciële voorzieningen	Residueel (bouwplan)
Maatschappelijke en bijzondere doeleinden (scholen, bibliotheken, sportverenigingen, gezondheidszorg, gebedshuizen)	• Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt uitgegaan van de kostprijsmethode voor het bepalen van de grondwaarde. • Voor functies waarvoor vanuit het Rijk financieel wordt bijdragen in de kosten voor de grondverwerking geldt de bijdrage als norm voor de hoogte van de grondwaarde.
Overige gronden: restpercelen /snippergroen	Gedifferentieerd grondprijssysteem, gematigde prijs voor 'snippergroen'
Overige gronden: overige functies	Maatwerk
Motorbrandstof-verkooppunten	Conform 'Huurbeleid motorbrandstofverkooppunten' (VR88), vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011.
Ligplaatsen historische zeilschepen	Conform collegebesluit 16-5-1989 nr. 3 Huurcontracten schippers historische zeilende bedrijfsvaartuigen
Ligplaatsen commercieel gebruik, jachthavens, 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 Bedrijven

De vaste grondprijzen voor bedrijven worden bepaald door middel van de vergelijkende (comparatieve methoden).

Voor de bedrijventerreinen Nieuw-Mathenesse en de Schiedamse havens gelden de volgende prijzen:

- Voor de zichtlocaties zoals de Nieuw-Mathenesserstraat, Buitenhavenweg wordt maatwerk geleverd op basis van het bouwplan;
- Voor de overige locaties geldt een tarief van €290,- 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 wordt maatwerk geleverd op basis van het bouwplan.
- Voor de zichtlocaties op de 's-Gravelandseweg, De Brauwweg, Strickledeweg, Kommiezenlaan en percelen aan de Schie geldt een tarief van €306,- per m²
- Voor overige gebieden binnen het SchieDistrict geldt een tarief van €280,- per m²

Er kunnen argumenten zijn om van de bovenstaande prijzen af te wijken. Hierbij valt te denken aan de aanwezigheid van hoogspanningsmasten, afspraken die gemaakt zijn voor de vaststelling van deze grondprijzenbrief 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.

2.2 Reststroken en overige gronden

2.2.1 Reststroken

In de Kadernota Grond 2025 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 1-1-2025 was de basisgrondprijs vastgesteld op €744,- per m² uitgeefbaar. Per 1-1-2026 wordt deze € 823 per m²

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 (€ 186,-).

2.2.2 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.

2.2.3 Overige

De overige prijzen, die in deze paragraaf genoemd worden, zijn prijzen per 1-1-2025 welke per 1-1-2026 geïndereerd zullen worden met de CBS CPI index.

Nutsvoorzieningen

Van vergoeding voor nutsvoorzieningen kan sprake zijn als deze nutsvoorziening enige omvang heeft (meer dan 2 m²). 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 m² 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.

2.3 Verhuur

2.3.1 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 m² per jaar per 1-1-2025. Hierbij moet worden opgemerkt dat nieuwe verhuur van tuingrond alleen in uitzonderlijke situaties nog voorkomt.

2.3.2 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 € 560,-. De jaarlijkse retributie van een zelfstandig recht van opstal bedraagt € 20,30 per m².

2.3.3 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.

2.3.4 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:

- voor schepen met een oppervlakte tot 45 m²: € 322,61 per jaar;
- voor schepen met een oppervlakte tussen 45 m² en 90 m²: € 645,22 per jaar;
- voor schepen met een oppervlakte van 90 m² of meer: € 645,22 per jaar vermeerderd met € 7,16 voor elke m² 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.

2.3.5 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. Deze prijzen zijn niet meer marktconform. In de loop van het komende jaar zal hier nader onderzoek naar worden gedaan zodat deze prijzen voor de volgende grondprijzenbrief kunnen worden aangepast.

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

3. Parameters

3.1 Kostenstijgingen

De grondexploitaties bevatten een prijsindex voor de kostenstijging. Bij deze herziening van de grondprijzenbrief is gekeken of de per 1-1-2025 vastgestelde index nog voldoet.

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 januari 2024 (145,4) tot oktober 2024 (147,1) komt de kostenstijging uit op 1,2%. Deze kostenstijging was een procentpunt hoger dan verwacht, maar het cijfer bevestigt wel de neerwaartse trend (in 2023 was het 6%). De GWW kostenindex van Bouwkostenkompas (IGG) gaat uit van een kosten van april 2024 tot april 2025. De BDB geeft per januari een stijging van 4,7%.

3.1.2 Te hanteren inflatie in de grondexploitaties

Gezien de ontwikkeling wordt een kostensijging 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 2025	4	3	2	2
Was GPB 2024	2	2	2	2

3.2 Opbrengststijgingen

3.2.1 Opbrengststijging woningbouw

In Q1 2024-2025 is gebleken dat de woningprijzen weer aanzienlijk zijn gestegen. De Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) meldt een stijging van 8,2% op jaarbasis (1e kwartaal 2024 – 3e kwartaal 2025).

Ook de bouwkosten zijn gestegen, maar residueel zijn de grondwaarden wel gestegen (de basisgrondprijs heeft een stijging van 10% 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.

3.2.2 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 2025	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 m².

Uit NVM-business 2^e kwartaal 2024

De vraag naar bedrijfsruimten blijft hoog. De huurprijzen zijn in 2024 gestegen (van € 83 naar € 87 per m²). 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 marktvooruitzicht is niet ongunstig, desondanks wordt voor de bedrijventerreinen voorzichtigheidshalve 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:

Opbrengstenstijging - BEDRIJVEN				
	2025	2026	2027	2028 en verder
Percentage	2	2	2	2
Was GPB 2025	2	2	2	2
Was GPB 2024	0	1	2	2

3.3 Rente

De rente sluit aan op de omslagrente van de gemeente. Voor 2026 zal deze 2,5% zijn.

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 uitgifteprijzen 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 het 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 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
GWV	Grond Weg en Waterbouw
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPI	Consumenten prijs index
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
IMF	Internationaal Monetair Fonds