Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 477857

13 oktober

2026

Besluit Grondprijzenbrief 2027

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de directeur van het cluster Stadsontwikkeling van 6 oktober 2026 met kenmerk M2607-14930;

gelet op artikel 160, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet en artikel 14, eerste lid, van de Verordening Financiën Rotterdam;

overwegende, dat het voor het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten in 2027 van belang is dat er een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld;

besluit:

Artikel 1
De Grondprijzenbrief 2027, zoals opgenomen in de bijlage van dit besluit, wordt vastgesteld.

Artikel 2
1. Het Besluit Grondprijzenbrief 2024 wordt ingetrokken met dien verstande dat dit van toepassing blijft op:
   a. overeenkomsten die zijn gesloten voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavig besluit waarbij het Besluit Grondprijzenbrief 2024 van toepassing is verklaard;
   b. te sluiten overeenkomsten waarbij voorafgaand aan de inwerkingtreding van het Besluit Grondprijzenbrief 2025 in de precontractuele fase overeen is gekomen dat het Besluit Grondprijzenbrief 2024 van toepassing is.

2. Het Besluit Grondprijzenbrief 2026 wordt ingetrokken met dien verstande dat dit van toepassing blijft op:
   c. overeenkomsten die zijn gesloten voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavig besluit waarbij het Besluit Grondprijzenbrief 2026 van toepassing is verklaard;
   d. te sluiten overeenkomsten waarbij voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavig besluit in de precontractuele fase overeen is gekomen dat het Besluit Grondprijzenbrief 2026 van toepassing is.

Artikel 3
Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.

Artikel 4
Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Grondprijzenbrief 2027.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 6 oktober 2026.

De secretaris,
G.J.D. Wigmans

De burgemeester,
C.J. Schouten

Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2027

Inleiding
In 2024 heeft de gemeenteraad het Rotterdams Grondbeleid vastgesteld. Dit grondbeleid beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente Rotterdam haar grondinstrumentarium inzet om gemeentelijke ambities en doelstellingen te behalen. Daarbij worden de mogelijke gemeentelijke rollen, beschikbare instrumenten en specifieke Rotterdamse beleidskeuzes benoemd[1].

Grondprijzen vormen een belangrijk onderdeel van de uitvoering van het grondbeleid. De gemeente moet op een uitlegbare, consistente en marktconforme wijze bepalen welke grondprijs wordt gehanteerd. Het Rotterdams Grondbeleid geeft hiervoor de hoofdlijn. De Grondprijzenbrief 2027 werkt die lijn uit naar concrete uitgangspunten, methoden en richtlijnen voor de bepaling en toepassing van grondprijzen.

Doelstelling
Deze grondprijzenbrief behandelt de belangrijkste principes en richtlijnen die worden toegepast bij het bepalen en vaststellen van de grondprijzen die de gemeente hanteert. Het dient daarmee als informatievoorziening voor burgers, ondernemers en ieder ander die te maken krijgt met grondprijzen, bijvoorbeeld voor taxateurs die in opdracht van de gemeente de grondprijs bepalen. Daarnaast geeft de grondprijzenbrief kaders voor een transparante en consistente handelswijze van de gemeente.

Actualisatie en geldigheid
De Grondprijzenbrief 2027 vervangt de Grondprijzenbrief 2026. De vaste en de minimale grondprijzen zijn geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek[2]. De Grondprijzenbrief 2027 blijft vigerend totdat een nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders[3].

Uitgangspunten

Marktconformiteit
De gemeente Rotterdam werkt in beginsel marktconform. Daarmee wordt voorkomen dat er ongeoorloofde staatssteun verleend wordt en er een ongerechtvaardigd economisch voordeel ontstaat voor een betrokken partij. De marktconformiteit van de grondprijs wordt geborgd op een wijze die past bij de betreffende situatie. Dat kan bijvoorbeeld door een marktselectieprocedure of door een onafhankelijke taxatie.

Voor enkele functies geldt een vaste grondprijs, zoals in paragraaf 2.3 nader toegelicht. Dat betreft onder meer sociale huurwoningen en maatschappelijk sociale voorzieningen zonder winstoogmerk. Voor deze functies kan sprake zijn van een niet-economische activiteit of een dienst van algemeen economisch belang (DAEB). In die gevallen wordt de grondprijs bepaald op basis van gemeentelijke uitgangspunten.

Grondprijzen hebben in verband met marktconformiteit een beperkte geldigheidsduur. Als binnen deze termijn geen prijsafspraak tot stand komt wordt de grondprijs opnieuw bepaald op basis van de dan geldende uitgangspunten en marktomstandigheden. Is er sprake van een prijsafspraak, dan wordt de grondprijs in beginsel geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek[4].

Factoren grondprijs
Rotterdam voert een functioneel grondprijsbeleid. Dit betekent dat de prijs van de grond wordt bepaald door de te realiseren functie(s) zoals wordt vastgelegd in de eigendoms- of erfpachtakte. Bij het bepalen van de prijs van de grond zijn met name de kosten en opbrengsten van de opstal bepalend. Deze zijn afhankelijk van onder meer de volgende factoren:

1. Locatie
   De locatie beïnvloedt sterk de grondprijs. Dit geldt met name voor de opbrengsten en in mindere mate voor de kosten voor de ontwikkeling van de opstal. Zo kan een kantoor in de ene wijk een

1) Zie voor meer informatie het Rotterdams Grondbeleid dat op 15 februari 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad.
2) Er wordt geen grondprijsindexatie uitgevoerd bij een negatieve ontwikkeling van het indexatiecijfer (deflatie).
3) 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.
4) Onder voorwaarden kan afgeweken worden van dit indexcijfer. Er wordt geen grondprijsindexatie uitgevoerd bij een negatieve ontwikkeling van het indexatiecijfer (deflatie)

hogere beleggingswaarde hebben dan een identiek kantoor in een andere wijk, terwijl de stichtingskosten nagenoeg gelijk zijn. Hierdoor varieert de grondprijs aanzienlijk op basis van de locatie.

2. Functie
   Naast de locatie wordt de grondprijs bepaald door de opbrengsten die de gebruiker met de opstal kan genereren. Deze opbrengsten worden onder andere beïnvloed door de functie van de opstal. Zo heeft een kantoor een ander opbrengstniveau dan dat van een woning. Welke functie mogelijk is wordt publiekrechtelijk bepaald door de toegestane omgevingsplanactiviteit en privaatrechtelijk door de bepalingen in de eigendoms- of erfpachtakte.
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 doorgaans toeneemt. Dit heeft invloed op de kosten en opbrengsten en daarmee de grondprijs. De mate waarin de vraag reageert op actuele economische ontwikkelingen is vaak ook afhankelijk van de locatie, het omgevingsplan en maatschappelijke ontwikkelingen.
4. Staat van de grond
   Bij het bepalen van de grondprijs wordt in beginsel uitgegaan van bouwrijpe grond die geschikt is voor het beoogde gebruik. In uitzonderlijke gevallen wordt de grond geleverd op basis van het principe as is, where is. Ook dan blijven de uitgangspunten van de grondprijzenbrief, waaronder de vaste en minimale grondprijzen, onverminderd van toepassing. Bij een as is, where is-levering wordt de grondprijs gecorrigeerd voor de kosten die bij een dergelijke levering niet worden gemaakt ten opzichte van een levering in bouwrijpe staat.
5. Kwaliteitsniveau
   Uitgangspunt voor de bepaling van de grondprijs is voor zowel de kosten als de opbrengsten in beginsel het kwaliteitsniveau op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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 wel aanvullende ambities meegeven voor wat betreft de mate van bijvoorbeeld kwaliteit en duurzaamheid. Eventuele (aanvullende) kwaliteits- en duurzaamheidsambities vormen dan integraal onderdeel van de bouwkosten bij de residuele berekening, onder voorwaarde dat deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Ook de hogere opbrengsten die voortkomen uit deze ambities, zoals bijvoorbeeld lagere energielasten, worden meegenomen in de residuele berekening van de grondprijs.

Methoden grondprijsbepaling
De gemeente Rotterdam hanteert onderstaande methoden van grondprijsbepaling.

Vaste grondprijs
Voor de functies sociale huurwoningen en (niet-wonen) maatschappelijk sociaal geldt een vaste grondprijs. Voor sociale huurwoningen is dit € 277 per m2 bvo en voor maatschappelijk sociaal is dit € 310 per m2 bvo. Met een vaste grondprijs dragen alle bestemmingen bij aan de dekking van de grondproductiekosten en wordt recht gedaan aan het economisch belang dat grond heeft.

Stichtingskosten bestaan onder andere uit:
1. Directe en indirecte bouwkosten
2. Bijkomende kosten
3. Algemene kosten ontwikkelaar
4. Winst en risico ontwikkelaar

Normatief residueel met een minimum
De vaststelling van de marktconforme grondprijs in Rotterdam volgt in de meeste gevallen de normatieve residuele methodiek. Residueel betekent dat de grondprijs bepaald wordt door de opbrengstpotentie van het te realiseren opstal te verminderen met de stichtingskosten die nodig zijn om deze opbrengstpotentie te realiseren. De grondprijs wordt berekend als de opbrengst minus kosten voor de initiatiefnemer.

Met ‘normatief’ wordt bedoeld dat er gestandaardiseerde en algemeen aanvaarde uitgangspunten worden gebruikt voor zowel de ruimtelijke kenmerken als de bijbehorende kosten en opbrengsten van een door de gemeente goedgekeurd project. Het doel is een objectieve, herhaalbare waardering die niet afhankelijk is van niet-optimale projectspecifieke keuzes.

Voor alle functies geldt, naast een residuele grondwaardering, een minimale grondprijs. Het geschikt maken van grond voor gebruik is immers niet kosteloos en grond vertegenwoordigt altijd een waarde. Met een minimale grondprijs dragen alle te realiseren functies bij aan de dekking van de grondproductiekosten en wordt recht gedaan aan het economisch belang dat grond heeft. De minimale grondprijs

voor functies in de categorie wonen is gelijk aan de vaste grondprijs voor sociale huurwoningen. Voor functies in de categorie niet-wonen is de minimale grondprijs gelijk aan de vaste grondprijs voor maatschappelijk sociaal.

Comparatief met een minimum
Bij zelfbouwkavels voor vrijstaande woningen en uitgeefbare grond op bedrijventerreinen wordt (mede) de comparatieve methode gebruikt. Deze methode gaat uit van onderlinge vergelijking van representatieve grondtransacties die in veel opzichten op elkaar lijken. Met deze methode wordt de prijs per m² uitgeefbare grond bepaald.

Taxatieproces bij nieuwe uitgiften
De gemeente Rotterdam bepaalt de grondprijs op basis van één of meerdere taxaties. Het proces om te komen tot de bepaling van de grondprijs door de gemeente ziet er in hoofdlijnen als volgt uit[5]:

- De gemeente stelt een uitgangspuntendocument op voorafgaand aan de taxatie en stemt dit af met de initiatiefnemer[6];
- De gemeente verstrekt de opdracht op basis van de gemeentelijke uitgangspunten aan de taxateur;
- De gemeente bepaalt 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;
- De gemeente geeft geen inzage in het taxatierapport zelf. Indien gewenst geeft de taxateur een presentatie van de uitkomsten op hoofdlijnen 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 deskundigenprocedure worden gestart.

Waarderingsmethode per functie

Inleiding
Grondprijzen zijn afhankelijk van de te realiseren functie. Een functie kan bestaan uit verschillende categorieën. Afhankelijk van de functie en categorie geldt de vaste grondprijs, de residuele grondprijs met een minimum of de comparatief bepaalde grondprijs met een minimum.

Per functie

Wonen[7]

- Algemeen: De grondprijs wordt normatief residueel bepaald en heeft een minimum van € 277 per m² bvo. Dit geldt bijvoorbeeld voor eengezinswoningen of appartementen in het middensegment of de vrije sector, maar ook voor studenten- en jongerenwoningen en sociale koopwoningen. Uitgezonderd hierop zijn de categorieën sociale huur en zelfbouwkavels voor vrijstaande woningen.
- Sociale huur: Hiervoor geldt een vaste grondprijs van € 277 per m² bvo, met uitzondering van studenten- en jongerenwoningen.
- Zelfbouwkavels voor vrijstaande woningen: Voor woningen in deze categorie geldt dat de grondprijs per m² perceel (mede) comparatief wordt bepaald. De minimale grondprijs is € 277 per m² perceel.

Niet-wonen

- Algemeen: Dit zijn alle niet-woon functies met uitzondering van de functies die onder maatschappelijk sociaal en bedrijventerreinen vallen. Een uitermate grote en diverse categorie waarbij de belangrijkste functies zijn: kantoren, bedrijfsruimte buiten bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, hotels, cultuur en recreatie. In deze categorie vallen ook maatschappelijke voorzieningen waarvan het vastgoed commercieel wordt geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven en apotheken. Voor alle functies in deze categorie geldt dat de grondprijs per m² bvo normatief residueel wordt bepaald met een minimum van € 310 per m² bvo.
- Maatschappelijk sociaal: Bij deze functies wordt het maatschappelijke doel bereikt door activiteiten zonder winstoogmerk, veelal gefinancierd door de overheid of de gemeenschap. Voorbeelden hiervan zijn basisscholen en gemeentelijke sportaccommodaties. Voor deze functies geldt een vaste grondprijs van € 310 per m² bvo.

5) Het taxatieproces is uitgewerkt in een informatieblad en opgesteld in overleg met het Platform
6) Voorafgaand aan een tender wordt er getaxeerd om de bodemprijs voor de grondbieding te bepalen. In dit geval vindt er geen afstemming met de initiatiefnemer plaats, omdat deze op dat moment niet bekend is
7) Zie voor de definities van verschillende categorieën doelgroepen en woningen de Rotterdamse Woonvisie (2024) en het Kwaliteitsbeleid Wonen (2025)

- Bedrijfsruimte op bedrijventerreinen: Bij bedrijfsruimte wordt er onderscheid gemaakt tussen bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en bedrijfsruimte op andere locaties. Op bedrijventerreinen[8] geldt een grondprijs per m² perceel. Het gebouw mag voor maximaal 30% uit niet-bedrijfsruimte bestaan, zoals kantoor of showroom, anders wordt de grond residueel gewaardeerd zoals niet-wonen – algemeen. De grondprijs op bedrijventerreinen wordt (mede) comparatief bepaald. De minimale grondprijs is € 310 per m² perceel.
- Transformatorstations: Per te vestigen opstalrecht voor een transformatorstation van midden- naar laagspanning in de openbare ruimte geldt een vaste prijs van € 5.930. Deze prijs wordt niet jaarlijks geïndexeerd met CPI. Voor inpandige transformatorstations die onderdeel zijn van een ander opstal wordt dezelfde prijs als het minimumbedrag per grondtransactie gehanteerd.

Parkeren
- Deze functie omvat het tijdelijk stallen van vervoersmiddelen zoals auto's en fietsen op een daarvoor aangewezen plek, inclusief de (bruto) ruimte die nodig is voor het gebruik en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen. Het financiële effect van parkeerplaatsen op een ontwikkeling is afhankelijk van de verschijningsvorm (maaiveld, bebouwd, half verdiept of ondergronds) en de bijbehorende stichtingskosten en opbrengsten.
- Parkeren is veelal fysiek en/of vanuit de parkeernorm gekoppeld aan functies binnen de categorieën wonen en niet-wonen.
- Een gebouwde parkeervoorziening (of een deel daarvan) die gekoppeld is aan wonen – sociale huur of maatschappelijk sociaal kent een vaste grondprijs voor parkeren van € 0 per m² bvo (nihil). Voor onbebouwde parkeervoorzieningen (parkeren op maaiveld) die aan deze functies gekoppeld zijn geldt de grondprijs voor onbebouwde grond voor maatschappelijk sociale functies van € 88 per m² perceel.
- De grondwaarde voor een gebouwde 'zelfstandige parkeervoorziening' wordt residueel bepaald en kent een minimale grondprijs van € 133 per m² bvo (ten behoeve van de) parkeerplaats. Er is sprake van een zelfstandige parkeervoorziening wanneer deze op basis van de parkeernorm niet verbonden is aan de gronduitgifte voor een andere functie.

Onbebouwde grond zonder recht of titel om te bebouwen
Categorie wonen
- Tuinuitbreiding: De grondprijs voor een uitbreiding van een bestaande tuin van een particulier is afhankelijk van verschillende factoren en wordt per situatie bepaald op basis van onder andere de locatie en grootte van het perceel. Afhankelijk van de situatie kan de grondprijs ook op basis van een taxatie worden bepaald. Tuinen kennen een minimale grondprijs van € 199 per m² perceel k.k[9].
- Uitgifte grond voor reeds bestaande collectieve groenvoorziening: Dit zijn bijvoorbeeld bestaande gemeenschappelijke binnentuinen die in beheer van de gemeente zijn. Omdat de nieuwe eigenaar (veelal een VvE) te maken krijgt met beheerkosten die de gemeente voorheen voor haar rekening nam, hebben deze groenvoorzieningen een vaste grondprijs van € 1 per m² perceel k.k.[10]. In uitzonderlijke gevallen kan, afhankelijk van de specifieke situatie, de grondprijs ook op basis van een taxatie worden bepaald.

Categorie niet-wonen
- Onbebouwde grond voor maatschappelijk sociale functies: Deze grond wordt bijvoorbeeld gebruikt voor een schoolplein of onbebouwd parkeren ten behoeve van deze functie en heeft een vaste grondprijs van € 88 per m² perceel. Tuinuitbreiding behoort niet tot deze categorie.
- Onbebouwde grond voor andere functies wordt normatief residueel gewaardeerd, waarbij de vaste grondprijs voor onbebouwde grond voor maatschappelijk sociale functies geldt als minimale grondprijs.

Overig
Het college kan in gevallen die niet in bovenstaande categorieën vallen, maatwerk toepassen.

Minimumbedrag grondtransactie
De gemeente hanteert bij transacties ten behoeve van gronduitgifte en/of vestiging van zakelijke rechten een minimumbedrag van € 3.331 excl. btw.

Overzicht vaste en minimale grondprijzen

8) Zie voor een overzicht van bedrijventerreinen het Actieplan Bedrijfsruimte (2023)
9) Bij kosten koper (k.k.) zijn er extra kosten boven op de prijs die voor de grond wordt betaald, zoals overdrachtsbelasting
10) Bij kosten koper (k.k.) zijn er extra kosten boven op de prijs die voor de grond wordt betaald, zoals overdrachtsbelasting

Overzicht vaste en minimale grondprijzen 2027 (alles exclusief btw of kosten koper)				
Functie	**Categorie**	**Grondwaardebenadering**	**Vaste en minimale prijzen**	
			€ per ehd	*Eenheid*
Wonen	Algemeen	Residueel met minimum	277	m² bvo
	Sociale huur	Vaste grondprijs	277	m² bvo
	Zelfbouwkavels voor vrijstaande woningen	(Mede) comparatief met minimum	277	m² perceel
Niet-wonen	Algemeen	Residueel met minimum	310	m² bvo
	Maatschappelijk sociaal	Vaste grondprijs	310	m² bvo
	Bedrijfsruimte op bedrijventerreinen	(Mede) comparatief met minimum	310	m² perceel
	Transformatorstations	Vaste prijs	5.930	per opstalrecht
Parkeren	Wonen - algemeen	Residueel met minimum	Variabel*	m² bvo
	Niet-wonen - algemeen	Residueel met minimum	Variabel*	m² bvo
	Sociale huur - gebouwd	Vaste grondprijs	0	m² bvo
	Maatschappelijk sociaal - gebouwd	Vaste grondprijs	0	m² bvo
	Sociale huur - onbebouwd	Vaste grondprijs	88	m² perceel
	Maatschappelijk sociaal - onbebouwd	Vaste grondprijs	88	m² perceel
	Zelfstandige gebouwde parkeervoorziening	Residueel met minimum	133	m² bvo
Onbebouwd	Tuinuitbreiding	Situatiespecifiek met minimum	199	m² perceel
	Bestaande collectieve groenvoorziening	Vaste grondprijs	1	m² perceel
	Maatschappelijk sociaal	Vaste grondprijs	88	m² perceel
	Andere functies	Residueel met minimum	88	m² perceel
Alle functies	Minimum bedrag per grondtransactie	Vaste transactieprijs	3.331	per transactie

** Variabel, want grondprijs kan tegen voorwaarden verevend worden*

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