



Aan de gemeenteraad

**Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Het college heeft op 3 december 2024 de Grondprijzenbrief 2025 vastgesteld. Hierover wordt u nu geïnformeerd.

**Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

Geen.

**Toelichting:**

De gemeente Rotterdam stelt ieder jaar de grondprijzenbrief vast. Een grondprijzenbrief geeft inzicht in de wijze waarop grondwaarden bepaald moeten worden bij het in erfpacht uitgeven en verkopen van grond ten behoeve van herontwikkelingen, gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. De grondprijzenbrief geeft daarbij ook inzicht in de *vaste* en *minimale* grondprijzen. Een grondprijzenbrief geldt in de regel voor een kalenderjaar, te weten van 1 januari van een jaar tot en met 31 december van datzelfde jaar en wordt in het najaar van het daaraan voorafgaande jaar door het college vastgesteld.

Voor het kalenderjaar 2025 is een nieuwe grondprijzenbrief vastgesteld door het college. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2024 zijn:

- De sociale en minimale grondprijzen zijn voor inflatie gecorrigeerd;
- De reikwijdte is uitgebreid met ontheffingsvergoeding.

***Inflatiecorrectie***

Conform de vastgestelde methodiek in het Rotterdams grondbeleid (2024) dienen de nieuwe vaste en minimale grondprijzen bepaald te worden door de huidige prijsniveaus te indexeren met de inflatie (CPI-categorie alle huishoudens). Normaal gesproken wordt er gekeken naar de inflatiecijfers van september in het voorgaande jaar tot september in het huidige jaar, zodat de nieuwe grondprijzen tijdig bekend zijn voor het komende jaar.



Omdat de grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2024 een prijspeil hebben van 1-1-2024 (en niet 1-9-2023), wordt er eenmalig voor de Grondprijzenbrief 2025 gekeken naar de inflatiecijfers van de eerste 8 maanden van het jaar. Vanaf de Grondprijzenbrief 2026 worden de dan geldende vaste en minimale grondprijzen wel afgeleid van één volledig jaar (te weten 1-9-2024 tot 1-9-2025).

De CPI alle huishoudens over de eerste 8 maanden van 2024 bedraagt 4,58%. De grondprijzen voor 2025 worden na aanpassing met deze indexatie als volgt:

| Overzicht minimale en vaste grondprijzen (alles exclusief btw of kosten koper) |                                                 |                               |            |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------|
| Functie                                                                        | Categorie                                       | Grondwaardebenadering         | Prijzen    |                             |
|                                                                                |                                                 |                               | € per ehd  | Eenheid                     |
| Wonen                                                                          | Sociaal                                         | Vast                          | 261        | m <sup>2</sup> bvo          |
|                                                                                | Niet-sociaal                                    | Residueel met minimum         | 261        | m <sup>2</sup> bvo          |
| Niet-wonen                                                                     | Maatschappelijk sociaal                         | Vast                          | 292        | m <sup>2</sup> bvo          |
|                                                                                | Alle functies exclusief maatschappelijk sociaal | Residueel met minimum         | 292        | m <sup>2</sup> bvo*         |
| Parkeren                                                                       | Wonen - sociaal                                 | Vast                          | Nihil      | per parkeerplek             |
|                                                                                | Wonen - niet-sociaal                            | Residueel variabel minimum**  | Variabel** | per parkeerplek             |
|                                                                                | Maatschappelijk sociaal                         | Vast                          | Nihil      | per parkeerplek             |
|                                                                                | Niet-wonen - exclusief maatschappelijk sociaal  | Residueel variabel minimum**  | Variabel** | per parkeerplek             |
|                                                                                | Zelfstandige parkeervoorziening                 | Residueel met minimum         | 3.137      | per parkeerplek             |
| Tuinen                                                                         | Uitbreiding van bestaande tuinen                | Situatiespecifiek met minimum | 188        | m <sup>2</sup> perceel k.k. |
| Onbebouwd                                                                      | M.u.v. tuinen                                   | Vast                          | 83         | m <sup>2</sup> perceel      |
| Alles                                                                          | Minimum bedrag per grondtransactie              | Vast                          | 3.137      | per transactie              |

\* bij bedrijfsruimte wordt het aantal m<sup>2</sup> oppervlak van het terrein als eenheid gebruikt als de FSI kleiner is dan 1

\*\* variabel, want grondprijs kan tegen voorwaarden verevend worden

### Toelichting parkeren

Een parkeeroplossing (of het deel daarvan) die is gekoppeld aan wonen – sociaal of maatschappelijk sociaal kent een vaste grondprijs van € 0 per m<sup>2</sup> bvo (nihil). Een parkeeroplossing (of het deel daarvan) die niet is gekoppeld aan wonen – sociaal of maatschappelijk sociaal kent een residuele grondwaarde. De residuele grondwaarde kan tegen voorwaarden gedeeltelijk negatief zijn. Het financiële effect van parkeerplaatsen op een ontwikkeling is afhankelijk van de verschijningsvorm (maaienveld, bebouwd, ondergronds) en de bijbehorende stichtingskosten en opbrengsten. De kosten en opbrengsten zijn afhankelijk van de locatie (centrum vs. buitengebied), de benodigde aanpassingen aan de inrichting van de openbare ruimte, etc.

### Reikwijdte uitgebreid met ontheffingsvergoeding

Ten tijde van het opstellen en vaststellen van de Grondprijzenbrief 2024 is ervoor gekozen om de reikwijdte ervan te beperken tot nieuwe uitgften. De inhoud van de Grondprijzenbrief 2024 is daarmee niet van toepassing op ontheffingsvergoeding (ook bekend als bijbetaling voor meer/anders bouwen). Het gevolg hiervan is dat de uitgangspunten voor ontheffingsvergoeding enerzijds in het Rotterdams grondbeleid (2024) staan (beperkt en alleen op hoofdlijnen) en anderzijds in het verouderde Grondprijzenbeleid 2013. Dit leidt tot onduidelijkheid, zowel intern gemeentelijk als extern, bijvoorbeeld bij projecten waar nieuwe uitgften en ontheffingsvergoedingen samenkomen. Om meer duidelijkheid en uniformiteit te creëren worden in 2025 de minimale en vaste grondprijzen ook toegepast bij het berekenen van ontheffingsvergoeding.

### Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De grondprijzen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025. De grondprijzen zijn in lijn met de Grondprijzenbrief 2024 en het Rotterdamse grondbeleid geïndexeerd met de CPI.



De vaste/minimale grondprijzen voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en tuinen worden door de indexatie verhoogd met 4,58%. De hogere grondprijzen zullen leiden tot een lichte verbetering van het NCW-saldo van de totale grondexploitatieportefeuille. Ten opzichte van 2024 gelden de minimale grondprijzen voor 2025 ook bij de berekening van ontheffingsvergoeding.

Het college is op grond van artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet en artikel 14, eerste lid, van de Verordening Financiën Rotterdam bevoegd om de grondprijzenbrief vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

**Bijlagen:**

1. Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2025