



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit

Vaststellen van de Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2024.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De nota Rotterdams grondbeleid bevat de hoofdlijnen voor het grondbeleid voor de komende jaren. Jaarlijks zal door het college van B&W een Grondprijzenbrief worden vastgesteld, die jaarlijks kan worden geactualiseerd.

In 2013 is het vigerende grondprijnsbeleid (13gr2074) door het college van B&W vastgesteld na besluitvorming van uw raad over het rekenkamerrapport 'Grond voor exploitatie' op 29 november 2012. De gemeenteraad heeft in het afgelopen decennium op onderdelen van het grondprijnsbeleid besluiten genomen over proces en prijzen.

In het raadsvoorstel van 16 mei 2023 over het voornemen om de grondprijs voor sociale huurwoningen eenmalig af te zien van een volledige correctie is de toezegging gedaan aan de raad dat zij later in dit kalenderjaar een voorstel zou ontvangen.

De bevoegdheid voor het vaststellen van de grondprijzen ligt conform artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet en artikel 14, lid 1 van de Verordening Financiën Rotterdam 2021 formeel bij het college van B&W.

Gelet op de brede aanpassing van zowel het grondbeleid als het daaraan gekoppelde grondprijzenbeleid, heeft ons college er voor gekozen de grondprijzenbrief eenmalig ter besluitvorming als raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen.

In het Coalitieakkoord Eén stad (p. 28) is afgesproken dat de sociale grondprijzen dichterbij het niveau worden gebracht zoals ook omliggende gemeenten en G4 deze hanteren.

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



In het Coalitieakkoord Eén stad (p. 28) is het voornemen uitgesproken om de sociale grondprijzen dicht bij het niveau te brengen zoals ook omliggende gemeente en de G4 deze hanteren. Het voorstel voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen maakt deel uit van deze grondprijzenbrief.

Op 8 juli 2021 (21bb9497) heeft de gemeenteraad besloten om telkens per 1 januari van een nieuw kalenderjaar, startend met het jaar 2023, de grondprijzen voor sociale huurwoningen tenminste te corrigeren voor de ontwikkeling van de inflatie in het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

Op 14 juli 2023 (23bb003286) heeft de gemeenteraad besloten de inflatiecorrectie niet geheel toe te passen op de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

Toelichting

In maart 2023 heeft de gemeenteraad het College gevraagd om in oktober 2023 een voorstel voor een nieuw grondbeleid aan te bieden aan de raad. De nota Rotterdams grondbeleid heeft een horizon van een aantal jaren, terwijl grondprijzen jaarlijks worden aangepast. Daarom is besloten de grondprijzen los te koppelen van het grondbeleid en op te nemen in een Grondprijzenbrief die jaarlijks kan worden herzien.

De grondprijzenbrief wordt gehanteerd om de grondwaarde te bepalen van de grond die de gemeente voornemens is om te verkopen of in erfpacht uit te geven. De vaststelling van de marktconforme grondwaarde in Rotterdam volgt de genormeerde residuele methodiek. Hierbij wordt de grondwaarde bepaald 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. Dit is ongewijzigd ten opzichte van huidige beleid. Voor de gronduitgiftecategorieën maatschappelijk en tuinen gelden vaste grondprijzen. Deze zijn geactualiseerd.

Grondprijs sociale huurwoningen:

Om te komen tot een nieuwe sociale grondprijs voor Rotterdam zijn de grondprijzen van omliggende gemeenten en G4 geïnventariseerd; deze zijn gebaseerd op prijspeil 2022.



<u>Gemeente</u>	<u>vigerende grondprijs bij uitgifte per m² BVO*</u>
<u>G4</u>	
Amsterdam	€ 204
Den Haag	€ 123 - € 148
Utrecht	€ 337 - € 497
<u>Omliggende gemeenten</u>	
Barendrecht	comparatief bepaald adhv omliggende gemeenten
Capelle	€ 304 - € 380
Lansingerland	€ 291 - € 364
Ridderkerk	€ 271 - € 336
Schiedam	€ 500 - € 657
Zuidplas	€ 193 - € 219

* grondprijs vergelijkbaar gemaakt voor woning van 87,50 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) / 70,00 m² GO (GebruiksOppervlak) bij vormfactor 0,8

De sociale grondprijs voor Rotterdam is, in lijn met het coalitieakkoord om de sociale grondprijs dicht bij het niveau te brengen van omliggende gemeenten en G4, bepaald op € 250 / m². De grondprijs ligt hiermee tegen het gemiddelde niveau van de G4 en die van omliggende gemeenten.

Uit een extern onderzoek van Finance Ideas dat uw raad is toegestuurd op 31 oktober 2023 blijkt dat de effecten van de verhoging op de productie van sociale huurwoningen door corporaties beperkt zijn.

De gemeente hoeft door de verhoging van de sociale grondprijs minder financieel toe te leggen op de bouw van sociale huurwoningen. Daardoor zal de totale woningproductie naar verwachting niet dalen door de verhoging van de sociale grondprijzen.

In de Grondprijzenbrief is een overgangsregeling opgenomen om te voorkomen dat lopende onderhandelingen en gewekte verwachtingen naar initiatiefnemers zoals corporaties en marktpartijen worden doorkruist.

Specifieke ingangs- en overgangsbepalingen

De grondprijzen uit de grondprijzenbrief 2024 treden in werking per 1-1-2024. 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;

Financiële consequenties/aspecten:

Het verhogen van de grondprijs voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en tuinen leidt per woning tot extra grondopbrengst van € 12.250 per woning waarmee de Netto Contante Waarde van de grondexploitaties zal verbeteren en de haalbaarheid van nieuwe grondexploitaties wordt vergroot.

Juridische consequenties/aspecten:

In 2013 is het vigerende grondprijsbeleid (13gr2074) door het college van B&W vastgesteld na besluitvorming van uw raad over het rekenkamerrapport 'Grond voor exploitatie' op 29 november 2012.

De gemeenteraad heeft in het afgelopen decennium op onderdelen van het grondprijsbeleid besluiten genomen over proces en prijzen.

De bevoegdheid voor het vaststellen van de grondprijzen ligt conform artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet en artikel 14, lid 1 van de Verordening Financiën Rotterdam 2021 formeel bij het college van B&W.

Gelet op de brede aanpassing van zowel het grondbeleid als het daaraan gekoppelde grondprijzenbeleid, heeft ons college er voor gekozen de grondprijzenbrief eenmalig ter besluitvorming als raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen.

De nieuwe grondprijzen zullen worden gehanteerd in na 1 januari 2024 met betrekking tot nog af te sluiten overeenkomsten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

- Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2024



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 november 2023
(raadsvoorstel nr. 23bo008976)

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

Besluit:

Vaststellen van de Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2024

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,