



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Grondprijzenbrief 2015

1. Aanleiding.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In het kader van de Wro was het van groot belang dat diverse bestendige gedragslijnen c.q. gevolgde beleidslijnen explicieter als vaststaand gemeentelijk beleid werden vastgelegd. In aansluiting hierop is in 2009 de “Nota Grondprijzen 2009 gemeente Maastricht” door de gemeenteraad vastgesteld. Op 24 september 2013 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de evaluatie van de nota Grondprijzen 2009 en vervolgens de geactualiseerde “Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht” vastgesteld.

De nota Grondprijzen 2013 omvat zowel de kaderstelling voor de methodieken tot vaststelling van de grondprijzen als de grondprijzen zelf. Tevens is in deze nota de Grondprijzenbrief 2013 opgenomen. De nota Grondprijzen wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en indien van toepassing aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde kaders.

In vervolg op de Grondprijzenbrief 2014, welke op 29 april 2014 door Uw college is vastgesteld, wordt thans de Grondprijzenbrief 2015 Gemeente Maastricht ter vaststelling aan uw college voorgelegd.

2. Relatie met bestaand beleid.

Op 24 april 2012 heeft de gemeenteraad de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 vastgesteld. Het grond- en vastgoedbeleid is een instrument voor de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid en in het bijzonder van het ruimtelijk economisch beleid. Het grondprijnsbeleid is één van de instrumenten voor het realiseren van het grondbeleid.

Met de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2015 komt de Grondprijzenbrief 2014 te vervallen.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

De grondprijns(methodiek) is afhankelijk van de functie die gerealiseerd wordt. Bij functies waarbij sprake is van een normgrondprijns of vastgestelde grondprijns zijn de prijzen niet onderhandelbaar en dus tevens bodemprijns.



Dit is aan de orde voor de volgende functies:

- goedkope woningbouw;
- bedrijventerrein;
- kantoorlocaties (Randwyck en Geusselt);
- non-profitvoorzieningen;
- recreatieve buitenvoorzieningen.

Daarnaast omvat de Grondprijzenbrief functies waarbij sprake is van de residuele methode, comparatieve methode of maatwerk. De bodemprijs van deze functies is “in principe” € 0. Uitzondering hierop betreft maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Hiervoor geldt een grondprijsbepaling via maatwerk, waarbij sprake is van een minimale grondprijs van € 125,- per m² (gelijk aan non-profitvoorzieningen). Daarnaast wordt bij woningbouw voor de functies koop boven goedkoop en markthuurlen de normprijs voor goedkope woningbouw als ondergrens gehanteerd. Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2015 in de bijlage.

Bij de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2014 (29 april 2014) is reeds genoemd dat bij meerdere gemeenten in Nederland de laatste jaren sprake van een neerwaartse bijstelling van de grondprijzen voor diverse functies. Deze situatie is nog steeds actueel en hangt samen met de nog steeds voortdurende crisis, waardoor er sprake is van een slechte marktsituatie met betrekking tot de verkoop van bouwgrond.

De gemeente Maastricht heeft rekening houdende met bovenstaande sinds 2009 de grondprijzen voor functies waar sprake is van een normprijs, comparatieve of vastgestelde grondprijs niet geïndexeerd. Door jarenlang niet te indexeren is feitelijk sprake van een grondprijzverlaging voor de periode 2009 tot en met heden. Uitgaande van een jaarlijkse indexering van 2 % betekent dit anno 2015 cumulatief een verlaging van 12%.

Voor de grondprijzen waar sprake is van een normprijs, comparatieve of vastgestelde grondprijs is bij het opstellen van de nota Grondprijzen 2013 (vastgesteld door de raad 24 september 2013) rekening gehouden met gegevens verkregen via de benchmark Grondbedrijven. Daarnaast heeft marktverkenning plaatsgevonden binnen en buiten de regio. Ook is extern advies ingewonnen bij onder andere Stec Groep. Bij het opstellen van de Grondprijzenbrief 2014 (vastgesteld door uw college 29 april 2014) zijn gezien de recente datum van vaststelling van de Nota Grondprijzen 2013 en de voortdurende economische slechte situatie de normprijzen, comparatieve of vastgestelde grondprijzen uit 2013 één op één gehanteerd.

Momenteel is er nog steeds sprake van een slechte marktsituatie in verband met de crisis. Uit marktverkenning en het inwinnen van extern advies via onder andere Stec Groep blijkt dat de gemeente Maastricht gemiddelde grondprijzen hanteert in vergelijking tot vergelijkbare gemeenten in de regio en in Nederland. Gezien bovenstaande en de recente datum van evaluatie en vaststelling van de nota Grondprijzen 2013 en Grondprijzenbrief 2014 wordt voor 2015 voorgesteld de normgrondprijzen en vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2014 niet te indexeren en derhalve één op één te hanteren voor de Grondprijzenbrief 2015.

Met betrekking tot functies waar de residuele methode dan wel maatwerk aan de orde is, is een marktconforme grondprijs gegarandeerd en wordt automatisch rekening gehouden met de aanhoudende economische situatie. Indexering of aanpassing van deze grondprijzen in het kader van de Grondprijzenbrief is hier dan ook niet aan de orde.



4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

De financiële gevolgen van het niet indexeren van met name de normgrondprijzen en vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn meegenomen bij het opstellen van de hercalculaties van de betreffende grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2013.

10. Voorstel.

1.De Grondprijzenbrief 2015 vaststellen

11. Vervolg / Planning.

- a. Uitvoering
Niet van toepassing.
- b. Evaluatie
De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. De nota Grondprijzen wordt eens in de vier jaren geëvalueerd en desgewenst aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.
- c. Vervolgvoorstellen
Niet van toepassing.

Bijlage 1: Grondprijzenbrief (Overzichtstabel grondprijzen) 2015

In onderstaande grondprijzenbrief worden per functie normgrondprijzen en vastgestelde grondprijzen voor plannen in exploitatie onderscheiden. Indien geen normgrondprijs dan wel vastgestelde grondprijs van toepassing is wordt de systematiek van grondprijzbepaling weergegeven. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht. De grondprijzen 2015 zijn niet geïndexeerd ten opzichte van de grondprijzen zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2014.

Woningbouw:

| Functie: | Groep: | Prijs: | Methodiek: | Eenheid: |
|----------------------|-----------------|-------------|--------------|----------|
| Goedkope woningbouw | Eengezins koop | € 21.500 | Normprijs | woning |
| | Meergezins koop | € 20.000 | Normprijs | woning |
| | Eengezins huur | € 14.000 | Normprijs | woning |
| | Meergezins huur | € 12.500 | Normprijs | woning |
| Koop boven goedkoop | | | Residueel*** | |
| Markthuurl | | | Residueel*** | |
| Vrije sector kavels | | Vanaf € 190 | Comparatief | m2 kavel |
| Woon-werkwoningen | | | Maatwerk | |
| Studentenhuisvesting | | | Residueel | |
| Erfpacht | | 6,10% | Grondprijs | |

Bedrijvigheid:

| Functie: | Gebied: | Prijs: | Methodiek: | Eenheid: |
|--|---------------------------|----------------|------------|--------------------|
| Bedrijventerrein | | Comparatief | | |
| Voor onderstaande bedrijventerreinen gelden de volgende vastgestelde grondprijzen: | | | | |
| Beatrixhaven | niet-watergebonden | € 128 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | watergebonden | € 140 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Caberg/Symphoniesingel | | | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Randwyck Zuid | Graanmolen | € 74 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Hazendans | | € 135 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Maastricht-Eijsden | Nrd. Plandeel gr. bedr. | € 79 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | Nrd. Plandeel Molensingel | € 79 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | Zuid plandeel Oost-Noord | € 94 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | Zuid plandeel Oost-rand | € 102 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | Zuid plandeel West | € 126 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | Oost plandeel | € 102 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| | Lanakerveld* | € 45 | | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Kantoorlocaties | | Residueel | | |
| Voor onderstaande kantoorlocaties gelden de volgende vastgestelde grondprijzen: | | | | |
| Randwyck Noord | | € 219 | | m2 BVO |
| Geusselt | | € 219 | | m2 BVO |
| Detailhandel en horeca | | Residueel | | |
| PDV en GDV | | Residueel | | |
| Hotels | | Residueel | | |
| Leisure en recreatie | | Maatwerk | | |
| Maatsch. voorzieningen met winstoogmerk | | minimaal € 125 | Maatwerk | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Non-profitvoorzieningen | | € 125 | Normprijs | m2 BVO/uitgeefbaar |
| Recreatieve buitenvoorzieningen** | | € 30,00 | Normprijs | m2 kavel |
| Parkeren | | Maatwerk | | |

*In het kader van de stedelijke herprogrammering wordt deze locatie bestemd voor extensieve bedrijvigheid.

**Exclusief multifunctionele accommodaties.

***Bij koop boven goedkoop en markthuurl wordt de normprijs voor goedkope woningbouw als ondergrens gehanteerd.