



Samenvatting

Op 24 september 2013 heeft de gemeenteraad de "Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht" vastgesteld. Deze nota omvat de kaderstelling voor zowel de methodieken tot vaststelling van de grondprijzen als de te hanteren grondprijzen zelf. Op basis van deze kadernota wordt jaarlijks een grondprijzenbrief door het college van BenW vastgesteld met daarin opgenomen de voor dat jaar te hanteren grondprijzen bij verkoop van bouwterreinen. Het college heeft besloten de Grondprijzenbrief 2016 vast te stellen. De gehanteerde grondprijzen 2015 worden niet geïndexeerd in de grondprijzenbrief 2016.

Beslispunten

1. De Grondprijzenbrief 2016 vaststellen.



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 bij deze nota de Grondprijzenbrief 2013 als uitwerking daarvan 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 2015 wordt nu de Grondprijzenbrief 2016 Gemeente Maastricht ter vaststelling aan uw college voorgelegd.

2. Context

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.

3. Gewenste situatie

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 prijsvaststelling plaatsvindt aan de hand van de residuele methode, comparatieve methode of maatwerk. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de functie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (grondprijsbepaling via maatwerk), een minimale grondprijs van € 125,- per m² wordt gehanteerd (gelijk aan non-profitvoorzieningen). Bij woningbouw wordt voor de functies koop boven goedkoop en markthuur de normprijs voor goedkope woningbouw als ondergrens gehanteerd.

Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2016 die is bijgevoegd in de bijlage.

Marktsituatie Nederland

Zoals ook bij de Grondprijzenbrief 2014 en 2015 is opgemerkt, heeft Nederland de laatste jaren te maken met aanhoudende crisis waardoor er onder andere sprake is van een slechte marktsituatie met betrekking tot de verkoop van bouwgrond. Deze situatie is nog steeds actueel, al lijkt enige verbetering aan de orde, voornamelijk in de Randstad en de directe omgeving hiervan. Op basis van diverse publicaties van gerenommeerde bureaus en instanties (o.a. NVM, DTZ Zadelhof, Kadaster etc.) kan afgeleid worden dat landelijk gering herstel aan de orde is op de woningmarkt. De woningprijzen zijn echter momenteel veel lager dan voor de crisis. Met betrekking tot kantoorlocaties is er slechts sprake van een licht toenemende vraag, maar nog steeds oplopende leegstand en huurprijzen die onder druk staan. De bedrijfsruimtemarkt toont vanaf 2014 landelijk licht herstel. Echter ook bij deze functie neemt het aanbod toe met als gevolg onder druk staande huurprijzen. Bij meerdere gemeenten in Nederland is de laatste jaren dan ook sprake van een neerwaartse bijstelling van de grondprijzen voor deze functies. 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 destijds 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.

Marktsituatie Maastricht

De Maastrichtse situatie sluit aan bij de landelijke marktsituatie. Er is nog steeds sprake van aanhoudende crisis. Met betrekking tot de woningmarkt lijkt ook in Maastricht (mede gebaseerd op cijfers van het Kadaster) licht herstel aan de orde, voornamelijk bij woningen in de categorie tot € 200.000 - € 250.000. De kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt vertonen in Maastricht nog nauwelijks tot geen herstel. In 2014 en 2015 zijn dan ook weinig gronden door de gemeente verkocht ten behoeve van woningbouw en bedrijventerreinen. Kantoorlocaties zijn de laatste jaren niet verkocht. Herstel van de marktsituatie betekent overigens niet automatisch dat meer gronden worden verkocht en grondprijzen zullen stijgen. Er zijn meerdere factoren die van invloed zijn op grondprijzen en grondverkoop (o.a. Stichtingskosten woningen, Krimpregio, Stedelijke herprogrammering, wetgeving zoals "ladder voor duurzame verstedelijking" etc.).

Uit marktverkenning en het inwinnen van extern advies via onder andere Stec Groep blijkt dat de gemeente Maastricht gemiddelde grondprijzen hanteert in de vast te stellen Grondprijzenbrief 2016 in vergelijking tot vergelijkbare gemeenten in de regio en in Nederland.

Gezien bovenstaande wordt voor 2016 voorgesteld de normgrondprijzen en vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2015 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2016 aan te houden en niet te indexeren.

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

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid



Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. 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 2014.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. De Grondprijzenbrief 2016 vaststellen

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

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) 2016

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 grondprijsbepaling weergegeven. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht. De grondprijzen 2016 zijn niet geïndexeerd ten opzichte van de grondprijzen zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2015.

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**	
Markthuur			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	
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 winst oogmerk		minimaal € 125	Maatwerk m2 BVO/uitgeefbaar	
Non-profitvoorzieningen		€ 125	Normprijs	m2 BVO/uitgeefbaar
Recreatieve buitenvoorzieningen*		€ 30,00	Normprijs	m2 kavel
Parkeren			Maatwerk	
Erfpacht		6,10%	grondprijs	

*Exclusief multifunctionele accommodaties.

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