



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 2017 vast te stellen. De gehanteerde grondprijzen 2016 worden niet geïndexeerd in de Grondprijzenbrief 2017.

Het college heeft besloten de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachtcontracten voor de gemeente Maastricht vast te stellen op 3,8% van de grondwaarde.

Tevens heeft het college besloten de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachtcontracten voor Belvédère WijkOntwikkelingsMaatschappij BV vast te stellen op 4,3% van de grondwaarde.

Beslispunten

1. De erfpachtcanon voor de gemeente Maastricht per 1 januari 2017 voor nieuwe erfpachtcontracten vast te stellen op 3,8%.
2. De erfpachtcanon voor Belvédère WijkOntwikkelingsMaatschappij BV per 1 januari 2017 voor nieuwe erfpachtcontracten vast te stellen op 4,3%.
3. De Grondprijzenbrief 2017 vaststellen

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 mei 2017:

Conform.



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 vastgesteld. 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. Dit betekent dat eind 2017 de “Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht” zal worden geëvalueerd. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde kaders

In vervolg op de Grondprijzenbrief 2016 wordt nu de Grondprijzenbrief 2017 van de gemeente Maastricht ter vaststelling aan uw college voorgelegd.

Aanpassing erfpachtcanon.

Gemeente Maastricht:

De erfpachtcanon betreft een vergoeding die de erfpachter betaalt aan de erfverpachter; de vergoeding betreft een rentevergoeding en een opslag voor beheerskosten. Binnen de gemeente Maastricht bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon tot nu toe 6,1% over de grondwaarde. Deze 6,1% is opgebouwd uit een component rente 5,8% en een component beheervergoeding 0,3%.

De rentecomponent ad 5,8% is gekoppeld aan de gemeentelijke omslagrente tot en met 31 december 2015.

Per 1 januari 2016 is de gemeentelijke omslagrente verlaagd naar 3,5%.

Voorgesteld wordt de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachten vast te stellen op 3,8%. De hoogte van de erfpachtcanon bestaat uit de component rente 3,5 % en een component beheervergoeding 0,3%.

Voor een verdere toelichting op de aanpassing van de erfpachtcanon wordt verwezen naar hoofdstuk 8 “financiële paragraaf”.



Belvédère WijkOntwikkelingsMaatschappij BV:

Het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Maastricht geldt ook voor Belvédère WijkOntwikkelingsMaatschappij BV.

In afwijking van de gemeente Maastricht heeft de gemeenteraad en de algemene vergadering van aandeelhouders de rekenrente voor de grondexploitaties bij Belvédère WOM BV vastgesteld op 4%.

Voorgesteld wordt om de erfpachtcanon voor Belvédère WOM BV vast stellen op 4,3% (4% rente en 0,3% beheervergoeding).

Deze hogere canon is nodig om geen verlies op erfpachttransacties te lijden omdat de canon anders lager is dan de rekenrente.

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 Grondprijnsbrief functies waarbij prijsvaststelling plaatsvindt aan de hand van de residuele methode (marktwaarde minus stichtingskosten = grondwaarde), comparatieve methode (grondprijnsvergelijking met andere objecten/gemeenten) of maatwerk. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de functie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (grondprijnsbepaling via maatwerk), een minimale grondprijns van € 125,- per m2 wordt gehanteerd (gelijk aan non-profitvoorzieningen). Bij



woningbouw wordt voor functies koop boven goedkoop en markthuur de normprijs voor goedkope woningbouw als ondergrens gehanteerd. Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief die is bijgevoegd in de bijlage.

Marktsituatie in Nederland

Nederland heeft de laatste jaren te maken gehad met een aanhoudende crisis, waardoor er onder andere sprake was van een slechte marktsituatie met betrekking tot de verkoop van bouwterreinen. Volgens onder andere het Centraal Plan Bureau (CPB) herstelt de Nederlandse economie momenteel gestaag. Op basis van diverse publicaties van diverse gerenommeerde bureaus en instanties (o.a. NVM, DTZ Zadelhoff, Kadaster etc.) kan afgeleid worden dat ook in delen van het land flink herstel aan de orde is op de woningmarkt. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dan ook dat de woningmarkt aantrekt. In september 2016 lagen de verkopen van bestaande huizen 29% hoger dan een jaar eerder. Ook in 2017 neemt het aantal transacties op de woningmarkt toe. De huizenmarkt is in bijna heel Nederland weer dynamischer. Met name in de Randstad is sprake van enorm aantrekkende woningmarkt. Hierbij zij opgemerkt dat dit behoorlijk minder het geval is in de krimpregio's in het land, waar Maastricht deel van uitmaakt. Echter ook in Maastricht komt weer beweging in de woningmarkt.

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zijn de verkoopprijzen voor bestaande woningen in de periode september 2015 tot september 2016 met bijna 6% gestegen. Hierbij wordt opgemerkt dat de prijzen anno 2016 nog iets onder het niveau van 2010 liggen. Ook voor 2017 is de verwachting dat de verkoopprijzen zullen blijven stijgen. Landelijk is ook herstel zichtbaar op de marktsituatie met betrekking tot de verkoop van bouwgrond. Dit herstel manifesteert zich met name op het gebied van woningbouw. Met betrekking tot bedrijventerreinen en kantoren verloopt het herstel vooralsnog minder gestaag. Voor beide categorieën geldt dat er wel sprake is van een licht toenemende vraag, maar is er ook sprake van overaanbod.

Marktsituatie in Maastricht

Vanwege de crisis en de slechte marktsituatie heeft bij meerdere gemeenten in Nederland in de periode 2009-2015 een neerwaartse bijstelling van de grondprijzen plaatsgevonden. De gemeente Maastricht heeft rekening houdende met de crisis sinds 2009 de grondprijzen voor functies waar sprake is van een normprijs, comparatieve of vastgestelde grondprijs niet geïndexeerd, waarmee feitelijk ook sprake is van een grondprijsverlaging.

Zoals reeds hiervoor vermeld, sluit de Maastrichtse marktsituatie aan bij de landelijke marktsituatie. Ook in Maastricht is sprake van herstel van de woningmarkt met name bij bestaande woningen



(mede gebaseerd op cijfers van het kadaster). Duidelijk is wel dat de mate van herstel in Maastricht achterblijft ten opzichte van het westen van het land (Randstad). Ook kan vermeld worden dat er meer interesse wordt getoond door beleggers met name voor huurwoningen (markthuurland) en studentenhuurvesting. De gemeente Maastricht heeft de laatste jaren weinig gronden verkocht ten behoeve van woningbouw. Vanaf 2016 worden inmiddels wel weer bouwkvelds verkocht en in optie genomen in Ambyerveld.

Ook de kantorenmarkt in Maastricht vertoont een begin van herstel. Er zijn recent een aantal transacties en herinvullingen van leegstaande bestaande kantoren geweest. De verwachting is dat na de aanleg van de A2-tunnel, ook de nieuwbouw van kantoren weer enigszins zal aantrekken.

De markt van bedrijventerreinen verloopt moeizaam, maar begint ook duidelijk aan interesse te winnen. Er zijn de afgelopen jaren weinig bedrijfskvelds verkocht. Echter in 2016 zijn inmiddels twee kleine bedrijfskvelds uitgegeven (1 kveld in erfpacht Caberg-Malpertuis en 1 kveld Bedrijvenpark Maastricht Zuid) en inmiddels is er ook weer interesse in de bedrijventerreinen Beatrixhaven en Maastricht-Zuid.

Herstel van de marktsituatie betekent overigens niet automatisch dat meer gronden worden verkocht en grondprijzen zullen stijgen. Er zijn meerdere factoren van invloed op grondprijzen en grondverkoop (o.a. stichtingskosten woningen, Krimpregio, Stedelijke Herprogramming, wetgeving zoals "ladder voor duurzame verstedelijking" etc.).

Recent heeft de gemeente Maastricht deelgenomen aan een Benchmark Grondbedrijfstaken 2016 en aan een bijeenkomst bij STEC Groep. Mede op basis hiervan en een marktverkenning blijkt dat de gemeente Maastricht gemiddelde grondprijzen hanteert in de vast te stellen Grondprijzenbrief 2017 in vergelijking tot vergelijkbare gemeenten in de regio en in Nederland.

Juist om het herstel verder kans te bieden om verder te groeien wordt voorgesteld om de normgrondprijzen en vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties, zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2016 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2017 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 grondprijz gegarandeerd op basis van taxatie en wordt automatisch rekening



gehouden met de economische situatie. Indexering of aanpassing van de 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 2016.

Aanpassing erfpachtcanon.

a. Bevoegdheid aanpassing rentepercentage

De omslagrente voor de rentetoerekening van de kapitaallasten wordt bepaald door het rentetotaal van de uitstaande leningen en de bij begroting vastgestelde gecalculeerde rente over het eigen vermogen en voorzieningen. De omslagrente (interne rekenrente) voor de rentetoerekening van de kapitaallasten van nieuwe investeringen wordt jaarlijks bij de begroting opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende rentevisie. Per 1 januari 2016 is de gemeentelijke omslagrente verlaagd naar 3,5%. Het college is bevoegd, indien noodzakelijk, een afwijkend percentage te hanteren.

b. Aanpassing erfpachtcanon

De aanvangserfpachtcanon betreft een vergoeding die de erfpachter betaalt aan de erfverpachter; de vergoeding betreft een rentevergoeding en een opslag voor beheerskosten. Binnen de gemeente Maastricht bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon tot nu



toe 6,1% over de grondwaarde. Deze 6,1% is opgebouwd uit een component rente 5,8% en een component beheervergoeding 0,3%.

De rentecomponent ad 5,8% is gekoppeld aan de gemeentelijke omslagrente tot en met 31 december 2015. Per 1 januari 2016 is de gemeentelijke omslagrente verlaagd naar 3,5%.

Voorgesteld wordt de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachten vast te stellen op 3,8%. De hoogte van de erfpachtcanon bestaat uit de component rente 3,5 % en een component beheervergoeding 0,3%.

Hierdoor sluit de hoogte van de canon aan bij de rente in de markt.

- c. De lopende erfpachten blijven gebaseerd op de regimes waaronder ze tot stand gekomen zijn, te weten de algemene erfpachtvoorwaarden 1951-1985-2013.

De Gemeente heeft het recht de jaarlijkse canon periodiek (de eerste keer is afhankelijk van de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden 1951-1985-2013) te herzien.

Elke herzieningsmogelijkheid wordt onderzocht en waar mogelijk, geëffectueerd. De grondwaarde wordt periodiek herzien – lees: verhoogd - en afhankelijk van de rentestand (cf. AV1985 en AV2013 dient bij herziening van de canon, een rentepercentage te worden gehanteerd dat het gemiddelde is van de rente waartegen de Gemeente gedurende de 5 jaar voorafgaand aan de herziening, langlopende leningen sloot) wordt ook de canon herzien – lees: verhoogd. In de AV1985 en AV2013 is namelijk bepaald dat de canon nooit kan dalen.

Aan een verzoek van een erfpachter om een bestaande erfpachtovereenkomst op te zeggen en om te zetten naar een nieuwe erfpachtovereenkomst tegen een lagere canon zal de gemeente niet meewerken. De erfpachter en de erfverpachter kunnen de lopende overeenkomsten niet eenzijdig opzeggen.

- d. De aanpassing van de erfpachtcanon voor nieuwe contracten heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het instrument erfpacht kan door deze aanpassing van de erfpachtcanon aan kracht winnen en stimulerend werken op de afzet van bedrijfsterreinen.
- e. Vertraging vaststellen Grondprijzenbrief 2017.
- Normaliter wordt de Grondprijzenbrief voor een volgend jaar vastgesteld in de laatste collegevergadering vóór het nieuwe jaar. Met de voorliggende Grondprijzenbrief is dit niet



gebeurd omdat we de ontwikkelingen op de rentemarkt nog even hebben gevolgd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. De erfpachtcanon voor de gemeente Maastricht per 1 januari 2017 voor nieuwe erfpachtcontracten vast te stellen op 3,8%.
 2. De erfpachtcanon voor Belvédère WijkOntwikkelingsMaatschappij BV per 1 januari 2017 voor nieuwe erfpachtcontracten vast te stellen op 4,3%.
- De Grondprijzenbrief 2017 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. De "Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht" zal eind 2017 worden geëvalueerd.

c. Vervolgvoorstellen

Niet van toepassing