



Samenvatting

Het college stelt de Grondprijzenbrief 2019 voor de verkoop van bouwterreinen vast. Besloten hierin wordt de grondprijzen niet te indexeren, behalve voor bedrijvenpark Maastricht-Zuid. Daar wordt de prijs geïndexeerd met maximaal 10 procent, vanwege de grote vraag naar logistieke kavels en de hogere prijzen die daarvoor in de markt, in vergelijking met Maastricht worden gehanteerd. De nieuwe prijs wordt gehanteerd voor nieuwe ontwikkelingen vanaf 2019. De Grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grondprijzen gemeente Maastricht 2013.

Beslispunten

De Grondprijzenbrief 2019 vaststellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 december 2018:

Conform.



1. Aanleiding

In 2009 is 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. De nota Grondprijzen wordt in principe eens in de vier jaar geëvalueerd en indien van toepassing aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. De evaluatie was oorspronkelijk voorzien in 2017. In het kader van de Omgevingswet (invoeringsdatum 1 januari 2021) is de vaststelling van de Omgevingsvisie Maastricht door de gemeenteraad voorzien in het laatste kwartaal 2019. De herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid uit 2012 is voorzien eind 2019. Aangezien deze herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid zo mogelijk van invloed is op het te voeren grondprijnsbeleid vindt de evaluatie van de nota Grondprijzen 2013 gelijktijdig dan wel na vaststelling van de herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht plaats conform uw Collegebesluit in het kader van de Grondprijzenbrief 2018.d.d.6 februari 2018.

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde kaders. In vervolg op de Grondprijzenbrief 2018 wordt nu de Grondprijzenbrief 2019 van de 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. De grondprijnsmethodieken binnen Maastricht kunnen in twee categorieën worden onderverdeeld, te weten normgrondprijzen en andere grondprijnsberekeningsmethodieken.



Methodiek van normgrondprijzen / vastgestelde grondprijzen

Bij functies waarbij sprake is van een normgrondprijs of vastgestelde grondprijs zijn de prijzen niet onderhandelbaar en dus tevens bodemprijs.

Dit is aan de orde voor de volgende functies:

- goedkope woningbouw - (sociale) woningen met een koopprijs tot € 175.000 of een huurprijs tot € 710,68 per maand (liberalisatiegrens 2018);
- bedrijventerreinen;
- kantoorlocaties;
- non-profitvoorzieningen;
- recreatieve buitenvoorzieningen.

Bij de functie “maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk” (grondprijsbepaling via maatwerk), wordt een minimale grondprijs gehanteerd (gelijk aan non-profitvoorzieningen).

Bij de functie woningbouw wordt bij de categorie “koop boven goedkoop” (zijnde koopwoningen boven € 175.000) en bij de categorie “markthuur” (zijnde huurwoningen met een maandhuur boven € 710,68) de normprijs voor goedkope woningbouw als ondergrens gehanteerd.

In deze nota wordt een voorstel gedaan met betrekking tot het al dan niet indexeren van de grondprijzen voor bovenstaande functies.

Overige grondprijsmethodieken

Daarnaast omvat de Grondprijzenbrief functies waarbij prijsvaststelling plaatsvindt aan de hand van de residuele methode (het verschil tussen de waarde van het onroerend goed minus de bouw- en bijkomende kosten is de grondwaarde (het residu)), comparatieve methode (vergelijking grondprijzen met andere objecten/gemeenten) of maatwerk.

Bij de onderdelen van de Grondprijzenbrief waar overige grondprijsmethodieken aan de orde zijn, is een marktconforme grondprijs gegarandeerd (op basis van taxatie) en wordt bij de grondprijsbepaling vanwege de taxatie automatisch rekening gehouden met eventuele indexering. Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief die is bijgevoegd als bijlage.

De Nederlandse economie

“De Nederlandse economie staat nog steeds in bloei”. Volgens cijfers van het Centraal Plan Bureau (CPB) groeit de Nederlandse economie dit jaar met 2,8% en volgens het CPB ligt de economische groei voor 2019 op 2,6%. De werkloosheid daalt volgens het CPB naar verwachting naar 3,5% en



voor de meeste huishoudens is er een stijgende koopkracht. Ook bij de raming van de middellange termijn tot en met 2021 gaat het CPB uit van ontwikkeling economische groei.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande woningen

Het gaat goed met de woningmarkt in Nederland. De prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland bereikten in het tweede kwartaal van 2018 het hoogste niveau ooit. Bestaande koopwoningen waren in het tweede kwartaal 8,8% duurder dan een jaar eerder. Het aantal verkopen daarentegen, nam bijna overal af. Vooral in de vier grote steden nam de krapte op de woningmarkt toe. Dit blijkt uit onderzoek van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster (bron CPB).

Ook in Maastricht is op dit moment sprake van hoge prijsniveaus van particuliere koopwoningen en neemt de krapte op de woningmarkt nog steeds toe.

Marktsituatie voor woningbouwgronden in Maastricht

Ook met betrekking tot woningbouwgronden in Maastricht is er een positieve groei te zien. In het plan Ambyerveld zijn in 2018 reeds 12 kavels geleverd. Hierbij wordt opgemerkt dat tot 1 april 2018 een korting werd gegeven op de verkoopprijs per m² van 10%. Op dit moment zijn nog een zestal opties verleend en nog een tiental woningen in de verkoop.

Ook in Malberg bij het plan Zouwdalveste II zijn vanaf eind 2017 reeds 40 woningen van de 84 te realiseren woningen verkocht (fase 1 en 2). Op dit moment is de verkoop gestart van fase 3 en zijn binnen korte tijd al 20 woningen in optie genomen.

Verder kan vermeld worden dat voor de komende periode tot en met 2020 de ontwikkeling van in totaal circa 500 woningen voorzien is in de deelplannen Lindenkruis en Sphinx Zuid van het gebied Belvédère. Meer dan 100 woningen zijn reeds opgeleverd.

Voor de periode tot 2026 woningbouw zijn circa 1.000 woningen voorzien langs de Groene Loper (A2-locatie). De eerste verkoop najaar 2018 had binnen enkele dagen al een response van boven de 90%.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande bedrijven en kantoren (landelijk)

De landelijke marktsituatie met betrekking tot bestaande bedrijven en kantoorlocaties vertoont ook in 2018 een positieve ontwikkeling, voornamelijk in de Randstad. Dit blijkt onder andere uit publicaties van NVM en Cushman & Wakefield (C&W). Met name flexibele kantoorconcepten maken een sterke opmars op de Nederlandse kantorenmarkt. Op basis van cijfers van C&W kan met betrekking tot de kantorenmarkt onder andere wel geconcludeerd worden dat medio 2018 de opname met 3,9 % is



afgenomen ten opzichte van medio 2017, de leegstand met 3,7% is afgenomen ten opzichte van medio 2017. De huurprijzen zijn gestegen in deze periode (1,9%).

C&W laat bij de bedrijfsruimtemarkt 2018 een daling van de opname zien van 13% ten opzichte van medio 2017, daarnaast een daling van het aanbod van 2,4%. De huurprijs laat medio 2018 een behoorlijke stijging zien van 4,5% ten opzichte van medio 2017. Met betrekking tot de bedrijfsruimtemarkt wordt opgemerkt dat met name vraag is vanuit de logistieke sector.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande kantoorgebouwen in Limburg / Maastricht

In Limburg is reeds jaren in mindere mate sprake van ontwikkeling (groei) met betrekking tot bestaande kantoorlocaties in vergelijking met de Randstad. Volgens analyse van C&W is de opname van bestaande kantoorruimte in Limburg in de eerste helft 2018 met 55% gedaald in vergelijking met het niveau van de eerste helft 2017. De leegstand bedraagt medio 2018 uitgedrukt als percentage van de bestaande voorraad circa 9,3% (9,8% in 2017). In Limburg heeft verhuur van de grootste bestaande kantoorlocaties in 2018 met name plaatsgevonden in Heerlen en Roermond. Maastricht komt niet voor op het lijstje van omvangrijkste transacties kantoorruimte Limburg.

Marktsituatie voor kantoorbouwgronden in Maastricht

In Maastricht is op dit moment vrijwel geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek aan 2017 zijn ook in 2018 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande bedrijfsgebouwen in Limburg / Maastricht

In Limburg is ook met betrekking tot bestaande bedrijfsruimtelocaties in mindere mate sprake van ontwikkeling (groei) dan ten opzichte van de Randstad. Volgens de bevindingen van C&W is de opname van bestaande bedrijfsruimte in Limburg in de eerste helft van 2018 19% lager uitgekomen dan over de eerste helft van 2017. De regio Limburg heeft veel interesse van logistieke dienstverleners. De top 5 van meest omvangrijke transacties komt volledig tot stand door logistieke dienstverleners (Venlo en Venray). Met name Trade Port Noord in Venlo is erg in trek bij logistieke dienstverleners. Maastricht komt in 2018 niet voor op het lijstje van omvangrijkste transacties bedrijfsruimte Limburg.

Marktsituatie bouwgrond voor bedrijfsterreinen in Maastricht

Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen in Maastricht is er wel zeker sprake van een toenemende interesse en dat heeft bijvoorbeeld op bedrijvenpark Maastricht Zuid in 2018 geleid tot bouwgrondtransacties ter grootte van in totaal 1,8 ha. Daarnaast bestaat er



grote interesse voor een kavel op Bedrijvenpark Maastricht Zuid ter grootte van 4 ha. Het bedrijf in kwestie heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd en de verkoop zal naar verwachting op korte termijn doorgang vinden.

Grondprijzontwikkeling gemeente Maastricht

Vanwege de crisis en de slechte marktsituatie in de periode 2009-2015 heeft bij meerdere gemeenten in Nederland een neerwaartse bijstelling van de grondprijzen plaatsgevonden. De gemeente Maastricht heeft in deze periode grondprijzen niet verlaagd, maar sinds 2009 de grondprijzen niet geïndexeerd voor functies waar sprake is van een normprijs, comparatieve of vastgestelde grondprijs. Door deze grondprijzen niet te indexeren is aldus in feite sprake geweest van een grondprijzverlaging. Ook in de jaren 2016 tot en met 2018 heeft geen indexering plaatsgevonden.

Zoals reeds in dit Collegevoorstel gemeld staat volgens het CPB de Nederlandse economie nog steeds in bloei. Groei van de economie en een betere marktsituatie betekent niet automatisch dat meer gronden worden verkocht en dat grondprijzen zullen stijgen. Er zijn meerdere factoren van invloed op grondprijzen en grondverkoop (o.a. stichtingskosten woningen, Krimpregio, Stedelijke Herprogrammering, wetgeving zoals “ladder voor duurzame verstedelijking” etc.). Deze factoren zijn voor Maastricht mede van invloed geweest op het feit dat er in het verleden minder bouwgrondverkoop hebben plaatsgevonden en bijgevolg de grondprijzen niet verder zijn gestegen in de periode tot en met 2018.

Voorstellen met betrekking tot de Grondprijzenbrief 2019

Onderstaand wordt voor de functies goedkope woningbouw, woningbouwplan Ambyerveld, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen een voorstel gedaan voor de Grondprijzenbrief 2019.

Goedkope woningbouw

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat de huur liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale huur of vrije huur sector valt) van 2015 tot en met 2018 door het Rijk op € 710,68 euro is vastgesteld en niet is geïndexeerd. Volgens de circulaire van het Ministerie BZK bedraagt de liberalisatiegrens voor 2019 € 720,42. Dit betekent een marginale stijging van 1,37%. Met betrekking tot de grondprijzen voor bouwterreinen bedoeld voor woningbouwprogramma in het goedkope segment (dit betreft koopwoningen tot € 175.000 en huurwoningen met een maandhuur tot € 720,42) hanteert de gemeente Maastricht gemiddelde prijzen in vergelijking tot andere (Limburgse)



gemeenten. Rekening houdende met deze benchmark gegevens, de marktsituatie in Maastricht en het feit dat de stijgende bouwkosten tot gevolg hebben dat het verdienmodel bij de corporaties onder druk staat wordt voorgesteld geen indexatie toe te passen op de normgrondprijs voor goedkope woningbouw (huur en koop) ten opzichte van de grondprijzenbrief 2018. Bij de aanstaande evaluatie van de Nota Grondprijzen zal ook aandacht worden besteed aan de grondprijsmethodiek voor goedkope (sociale) woningbouw.

Woningbouwplan Ambyerveld

Voor Ambyerveld is de grondprijs vastgesteld op € 275 per m² exclusief btw. Tijdens de crisisjaren (vanaf 2014) tot en met 1 april 2018 werd op deze prijs een korting gegeven van 10%. Deze korting is inmiddels vervallen. Momenteel zijn nog 17 (waarvan 7 in optie) kavels beschikbaar. Normaliter zou gezien de economische situatie in Nederland en de gunstige marktsituatie indexering aan de orde zijn. Echter aangezien het hier woningbouw kavels in het topsegment betreft en om de voortgang in de verkoop te continueren, wordt na overleg met een externe makelaar / taxateur voorgesteld de grondprijs ook voor 2019 niet te indexeren.

Bedrijventerreinen

Bij de prijsbepaling voor gronduitgifte voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente Maastricht de comparatieve methode.

Op basis van het rapport Werklocaties Limburg 2017 blijkt dat de gemeente Maastricht één van de laagste gemiddelde grondprijzen hanteert voor bedrijventerreinen binnen Limburg. Dit geldt met name voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid, waarbij de grondprijzen variëren tussen de € 79 en € 126 per m². De locaties Beatrixhaven en Hazendans bevinden zich binnen de bandbreedte € 128 – € 135, met name vanwege ligging en milieucategorie. Hier zijn slechts enkele kavels nog beschikbaar.

Bij een negental gemeenten is specifieke informatie opgevraagd met betrekking tot de door deze gehanteerde grondprijzen en randvoorwaarden met betrekking tot bedrijventerreinen. Voor een duidelijk overzicht van de prijzen wordt verwezen naar de bijlage “overzicht grondprijzen bedrijventerreinen Limburg”.

In zijn algemeenheid kan geconcludeerd worden dat geldende grondprijzen voor bedrijventerrein Maastricht Zuid niet of nauwelijks afwijken van de elders in Limburg gehanteerde grondprijzen voor vergelijkbare bedrijfslocaties. Waar afwijkingen (lees hogere grondprijzen) aan de orde zijn, is dit door specifieke omstandigheden ingegeven. Het betreft dan veelal zichtlocaties auto(snel)wegen bij



logistieke knooppunten (bijvoorbeeld regio Eindhoven waar met name Venlo en Weert van meeprofiteren) en dan met name logistiek georiënteerde bedrijven. Daarnaast is er in een aantal gevallen sprake van gemengde bedrijfsfuncties (inclusief kantoren). Tot slot kan vermeld worden dat er op meerdere bedrijventerreinen een hogere milieucategorie mogelijk is.

Zoals ook in de grondprijzenbrieven van de afgelopen jaren is aangegeven hanteert de gemeente Maastricht in relatie tot andere Limburgse gemeenten gemiddelde grondprijzen. Rekening houdend met de reservering/verkoop 2018 resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een beperkte resterende vrije voorraad (13 ha). Zeker in relatie tot de grote vraag naar logistieke kavels welke in de markt momenteel voor hogere prijzen verkocht worden, is er ruimte in 2019 om de prijzen gemiddeld te verhogen. Met betrekking tot de kavels aan de Westrand welke bestemd zijn voor bedrijven op het gebied van Research & Development wordt voorgesteld de grondprijs € 126 te handhaven aangezien op dit moment geen enkele vraag is naar deze kavels.

Bedrijvenpark Maastricht Zuid:

Voorgesteld wordt de grondprijzen voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid als volgt te indexeren:

Kavel	Grondprijs 2018	Grondprijs 2019	Index
Noordelijk plandeel	€ 79	€ 83	5%
Zuidelijk plandeel Oost-Noord	€ 94	€ 99	5%
Zuidelijk plandeel Oost-rand	€ 102	€ 107	5%
Zuidelijk plandeel Oost-Noord (logistiek)	€ 94	€ 103	10%
Zuidelijk plandeel Oost-rand (logistiek)	€ 102	€ 112	10%
Zuid plandeel West	€ 126	€ 126	0%

Aangezien Plandeel Oost volledig is uitverkocht wordt dit deel derhalve niet meer opgenomen in de Grondprijzenbrief 2019.

Bedrijventerrein Beatrixhaven en Hazendans:

Voorgesteld wordt gezien de reeds gehanteerde prijzen, de beperkte beschikbaarheid van kavels en de lopende afspraken met potentiële kopers de grondprijzen voor de bedrijventerreinen Beatrixhaven en Hazendans in 2019 niet te indexeren en te handhaven op respectievelijk €128 en € 135.



Kantoorlocaties

De grondprijs voor de kantoorlocaties Randwyck Noord en Geusselt is op basis van de residuele methode vastgesteld. Deze grondprijs voor kantoorlocaties bevindt zich aan de bovenkant in vergelijking tot andere Limburgse gemeenten, bijvoorbeeld Sittard – Geleen (€ 219 vs. € 150 per m²). In vergelijking tot de overige Nederlandse gemeenten bevindt de prijs die de gemeente Maastricht hanteert voor de kantoorlocaties aan de onderkant van de markt. De Grondprijzen voor kantoorlocaties met name in het Westen lopen op tot ruim boven € 1.000 per m² (o.a. Utrecht, Den Haag). Vanwege de concurrentiepositie van de gemeente en gelet op de marktsituatie in Maastricht waarbij nauwelijks sprake is van grondverkoop in de afgelopen jaren inclusief 2018, wordt voorgesteld om de vastgestelde grondprijzen voor kantoorlocaties, zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2018 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2019 aan te houden en niet te indexeren.

Non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen

In de lijn van goedkope woningbouw en kantoorlocaties wordt ook voor deze categorie voorgesteld om geen indexering toe te passen en de grondprijzen zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2018 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2019 aan te houden. Uit benchmark gegevens blijkt dat ook hier door de gemeente Maastricht gemiddelde prijzen worden gehanteerd in relatie tot andere (Limburgse) gemeenten, bijvoorbeeld non-profit voorzieningen Maastricht vs. Venlo (€ 125 vs. € 106 per m²). En om die reden is het dan ook vanuit concurrentiepositie van de gemeente van belang om het grondprijnsbeleid hierop af te stemmen.

Tot slot wordt nogmaals vermeld dat eind 2019 de evaluatie van de nota Grondprijzen Maastricht 2013 zal worden geëvalueerd. Bij deze evaluatie zal ook worden gekeken naar nieuwe woning categorieën welke nu geen onderdeel uitmaken van de huidige nota grondprijzen zoals bijvoorbeeld zorgwoningen en combi-concepten.

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

Het indexeren van de grondprijzen voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid (respectievelijk 5%-10%) en het niet indexeren van de overige grondprijzen wordt vertaald bij de hercalculaties 2018 in het kader van de jaarrekening en MPG 2018 zonder (negatieve) financiële gevolgen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

De Grondprijzenbrief 2019 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 eind 2019 geëvalueerd en aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.

c. Vervolgvoorstellen

Niet van toepassing