



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 2018 vast te stellen. De gehanteerde grondprijzen 2017 worden niet geïndexeerd in de Grondprijzenbrief 2018.

Tevens heeft het college besloten de evaluatie van de “Nota Grondprijzen 2013 gemeente Maastricht” door te schuiven naar medio 2019 gelijktijdig dan wel na vaststelling van de herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid.

Beslispunten

1. De Grondprijzenbrief 2018 vaststellen.
2. De evaluatie van de “Nota Grondprijzen 2013 gemeente Maastricht” door te schuiven naar medio 2019.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 februari 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 medio 2019. De herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid uit 2012 is gelet op bovenstaande ook voorzien medio 2019. Aangezien deze herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid van invloed is op het te voeren grondprijnsbeleid wordt voorgesteld de evaluatie van de nota Grondprijzen 2013 te verschuiven naar 2019, gelijktijdig dan wel na vaststelling van de herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht.

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde kaders. In vervolg op de Grondprijzenbrief 2017 wordt nu de Grondprijzenbrief 2018 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.

Methodiek van normgrondprijzen / vastgestelde grondprijzen

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

In deze nota wordt een voorstel gedaan met betrekking tot het 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 functie “maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk” (grondprijsbepaling via maatwerk), wordt een minimale grondprijs wordt 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.

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 groeit. Volgens cijfers van het Centraal Plan Bureau (CPB) zit de Nederlandse economie “flink in de lift”. Volgens het CPB ligt de economische groei in 2017 boven de drie procent. Ook voor 2018 raamt het CPB een economische groei van tussen de twee en drie procent. Ook bij de raming voor de middellange termijn 2019 tot en met 2021 gaat het CPB uit van ontwikkeling economische groei.



De vastgoedmarktsituatie voor bestaande woningen

Het gaat goed met de (bestaande) woningmarkt in Nederland. In het derde kwartaal 2017 zijn er volgens het CPB een record aantal (bestaande) woningen verkocht.

In augustus 2008 bereikten de woningprijzen een piek en daarna daalden de prijzen tot een dieptepunt in juni 2013. Sindsdien is er weer sprake van een stijgende trend. Volgens het Kadaster zijn de prijzen op dit moment 5% lager dan de piek in 2008 en is het gemiddelde prijsniveau van bestaande koopwoningen in september 2017 ongeveer even hoog als in april 2007. Bestaande koopwoningen waren in september 2017 gemiddeld 7,3% duurder dan in september 2016 (Kadaster). Hierbij zij opgemerkt dat dit minder het geval is in de krimpregio's in het land, waar Maastricht deel van uitmaakt.

De Maastrichtse vastgoedmarktsituatie haakt wel aan bij de landelijke trends. Ook in Maastricht is sprake van groei van de woningmarkt bij verkoop bestaande woningen (mede gebaseerd op cijfers van het kadaster). Duidelijk is wel dat de mate van groei in Maastricht achterblijft ten opzichte van het westen van het land (Randstad). Ook kan vermeld worden dat er meer en meer interesse wordt getoond door beleggers met name voor huurwoningen (markthuur) en studentenhuisvesting.

Marktsituatie voor woningbouwgronden in Maastricht

Ten aanzien van verkoop van bouwgronden voor woningbouw is de situatie anders. De gemeente Maastricht heeft de laatste jaren gematigd gronden verkocht ten behoeve van woningbouw.

Binnen de planontwikkeling Belvédère zijn (medio 2017) ruim 100 woningen opgeleverd in het deelgebied Lindenkruis. Voor de periode 2018-2020 is de ontwikkeling van circa 500 woningen voorzien in de deelplannen Lindenkruis en Sphinx Zuid.

Voor de periode tot 2026 woningbouw is voorzien in circa 1.000 woningen langs de Groene Loper (A2-locatie).

In het woningbouwplan Ambyerveld zijn 9 van de 35 kavels verkocht en voor 10 kavels is een optie verleend. Hierbij wordt opgemerkt dat tot 1 april 2018 een korting wordt gegeven op de verkoopprijs per m² van 10%.

Verder heeft in 2017 een succesvolle tender plaatsgevonden met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Hoolhoes. Voor de komende jaren zijn in deze gebiedsontwikkeling circa 24 sociale huurwoningen en circa 38 vrije sectorwoningen voorzien.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande bedrijven en kantoren (landelijk)

De landelijke marktsituatie met betrekking tot bestaande bedrijven en kantoorlocaties vertoont ook in 2017 een positieve ontwikkeling (groei), met name in de Randstad. Dit blijkt onder andere uit



publicaties van Rabobank, NVM en Cushman & Wakefield (C&W). Op basis van cijfers van C&W kan met betrekking tot de kantorenmarkt onder andere geconcludeerd worden dat medio 2017 de opname met 13% is toegenomen, de leegstand met 7,7% is afgenomen ten opzichte van medio 2016. De huurprijzen zijn nauwelijks gestegen in deze periode (0,1%).

C&W laat bij de bedrijfsruimtemarkt een hogere opname zien van 61% ten opzichte van medio 2016, daarnaast een daling van het aanbod van 12%. De huurprijs laat medio 2017 een lichte stijging zien van 1,3% ten opzichte van medio 2016.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande kantoorgebouwen in Limburg / Maastricht

In Limburg is in mindere mate sprake van ontwikkeling (groei) met betrekking tot bestaande kantoorlocaties in vergelijking met met name de Randstad. Volgens analyse van C&W is de opname van bestaande kantoorruimte in Limburg in de eerste helft van 2017 gelijk gebleven aan het niveau van halverwege 2016. Voor heel 2017 is wel de totale opname boven de gemiddelde opname van 23.000 m² gedurende de periode 2010-2016 uitgekomen. De leegstand bedraagt medio 2017 uitgedrukt als percentage van de bestaande voorraad circa 9,8%.

In Maastricht heeft verhuur van bestaande kantoorlocaties in 2017 met name plaatsgevonden op de Bassinlocatie (Belvédère) en de Stationslocatie. De grootste transactie met betrekking tot ingebruikname bestaande kantoorruimte voor Maastricht betreft een omvang van 3.200 m² in de Bassinlocatie.

Marktsituatie voor kantoorbouwgronden in Maastricht

In tegenstelling tot de bestaande kantorenmarkt is er momenteel in Maastricht vrijwel geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van kantoorontwikkeling. Er zijn dan ook door de gemeente Maastricht hiervoor in 2017 geen bouwgronden verkocht.

De vastgoedmarktsituatie voor bestaande bedrijfsgebouwen in Limburg / Maastricht

In Limburg is 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 2017 hoger uitgekomen dan over heel 2016. De regio Limburg heeft vooral interesse van logistieke dienstverleners. De top 5 van meest omvangrijke transacties komt volledig tot stand door logistieke dienstverleners. Met name Trade Port Noord in Venlo is erg in trek bij logistieke dienstverleners.

Binnen de gemeente Maastricht kan in dit verband de herinvulling van bedrijfsruimte (groothandel) (3,5 ha) op het Bedrijvenpark Maastricht Zuid genoemd worden.



Marktsituatie bouwgrond voor bedrijfsterreinen in Maastricht

Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen in Maastricht is er wel sprake is van een toenemende interesse, maar dat heeft voor de gemeente Maastricht voornamelijk nog maar in beperkte mate geleid tot bouwgrondtransacties. In 2017 is op bedrijventerrein Beatrixhaven één kavel verkocht. Inmiddels is er serieuze interesse voor kavels op Bedrijvenpark Maastricht Zuid (vraag > 5 ha.), onder meer vanuit de logistieke sector.

Grondprijsontwikkeling 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 en 2017 heeft geen indexering plaatsgevonden.

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 minder bouwgrondverkoop hebben plaatsgevonden en bijgevolg de grondprijzen niet verder zijn gestegen.

Voortstellen met betrekking tot de Grondprijzenbrief 2018

Onderstaand wordt voor de functies goedkope woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen een voorstel gedaan voor de Grondprijzenbrief 2018.

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) sinds 2015 door het Rijk op € 710,68 euro is vastgesteld. Voor 2018 wordt dit bedrag naar verwachting wederom bevroren op € 710,68 en dus niet geïndexeerd. Dit betekent dat hiermee ook wordt bepaald dat de maximale huuropbrengst die corporaties kunnen vragen niet wordt geïndexeerd. (Stijgende bouwkosten hebben tot gevolg dat het verdienmodel bij de corporaties onder druk staat).



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 € 710,68) 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 liberalisatiegrens in 2018 naar alle waarschijnlijkheid gelijk blijft aan 2017, wordt voorgesteld geen indexatie toe te passen op de normgrondprijs voor goedkope woningbouw (huur en koop) ten opzichte van de grondprijzenbrief 2017.

Bedrijventerreinen

Bij de prijsbepaling voor gronduitgifte voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente Maastricht de comparatieve methode. De gehanteerde prijzen bevinden zich binnen dezelfde bandbreedtes die andere Limburgse gemeenten als Venlo, Weert en Sittard – Geleen hanteren. Vanwege de concurrentiepositie van de gemeente en gelet op de marktsituatie in Maastricht waarbij nauwelijks sprake is van grondverkopen in de afgelopen jaren, wordt voorgesteld om de vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen, zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2017 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2018 aan te houden en niet te indexeren. Bovendien komt de grondexploitatie Bedrijventerrein Maastricht Zuid onder druk te staan als grondverkopen in deze bedrijfslocatie de komende jaren verder zouden uitblijven. Ook dit is een reden om deze grondprijzen niet te indexeren.

Tot slot wordt vermeld dat op bedrijventerrein Beatrixhaven de watergebonden kavels uitverkocht zijn. Het voorstel is dat deze watergebonden kavels niet meer worden opgenomen in de Grondprijzenbrief 2018.

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 grondverkopen in de afgelopen jaren, wordt voorgesteld om de



vastgestelde grondprijzen voor kantoorlocaties, zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2017 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2018 aan te houden en niet te indexeren.

Non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen

In de lijn van goedkope woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt ook voor deze categorie voorgesteld om geen indexering toe te passen en de grondprijzen zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2017 ook voor de Grondprijzenbrief voor het jaar 2018 aan te houden. Uit benchmark gegevens blijkt dat ook hier door de gemeente Maastricht gemiddelde prijzen worden gehanteerd in relatie tot andere (Limburgse) gemeenten. En om die reden is het dan ook vanuit concurrentiepositie van de gemeente van belang om het grondprijnsbeleid hierop af te stemmen.

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

Bij het opstellen van de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2016 (MPGV) in het kader van de jaarrekening 2016 is bij de uitgangspunten ten behoeve van bouwgronden in exploitatie rekening gehouden met geen opbrengstindexering tot en met 2020. De vertaling hiervan heeft plaatsgevonden in de hercalculaties 2016 van de betreffende planexploitaties zonder financiële gevolgen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

1. De Grondprijzenbrief 2018 vaststellen.
2. De evaluatie van de “Nota Grondprijzen 2013 gemeente Maastricht” door te schuiven naar medio 2019.

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 medio 2019 geëvalueerd en aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.
- c. Vervolgvoorstellen
Niet van toepassing