



## **Samenvatting**

Het college heeft besloten de Grondprijzenbrief 2022 vast te stellen. De gemeente Maastricht geeft bouwgronden uit ten behoeve van woningbouw, bedrijven, kantoren, detailhandel enzovoorts. In dat kader is het van belang om uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van bouwgrond door de gemeente. Op 12 mei 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2020 vastgesteld waarin de te hanteren methodiek om grondprijzen vast te stellen is weergegeven.

## **Beslispunten**

1. De Grondprijzenbrief 2022 vaststellen.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 december 2021:**

Conform.



## 1. Aanleiding

De gemeente Maastricht geeft bouwgronden uit ten behoeve van woningbouw, bedrijven, kantoren, detailhandel enzovoorts. In dat kader is het van belang om uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van bouwgrond door de gemeente. Op 12 mei 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2020 vastgesteld waarin de te hanteren methodiek om grondprijzen vast te stellen is weergegeven. De nota gaat daarbij in op de wijze van de totstandkoming van grondprijzen voor de verschillende functies.

Op basis van de Nota Grondprijzen wordt jaarlijks een grondprijzenbrief door het college vastgesteld met daarin opgenomen de actualisatie van de voor dat jaar te hanteren grondprijzen bij de verkoop van bouwgronden.

Met de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2022 komt de Grondprijzenbrief 2021 te vervallen.

## 2. Context

Op 24 april 2012 heeft de gemeenteraad de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 vastgesteld. Grondprijnsbeleid vormt daarvan een van de instrumenten. Grondprijnsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt. Een op transparante, objectieve wijze tot stand gekomen grondprijs, voldoet aan de Europese en Nationale wet- en regelgeving.

## 3. Gewenste situatie

### *De Nederlandse economie*

Volgens de Macro Economische Verkenning 2022 (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is opgesteld in september 2021, doorstaat de Nederlandse economie de coronacrisis verassend goed. De Nederlandse economie is na de eerste coronagolf krachtig opgeveerd. In de basisraming van het CPB wordt dan ook uitgegaan van stevige economische groei voor zowel dit jaar (3,9%) als voor 2022 (3,5%). Daarbij wordt verondersteld dat er geen grootschalige contactbeperkingen meer nodig zullen zijn. De werkloosheid neemt na het beëindigen van het steunbeleid door de overheid in 2022 naar verwachting licht toe tot 3,5%. Aangezien de verspreiding van het coronavirus een bron van onzekerheid is voor de economie heeft het CPB ook een raming van de economische groei gemaakt op basis van een pessimistisch scenario waarbij sprake zal zijn contactbeperkingen en een nieuwe lockdown. Gezien de recente ontwikkelingen rondom de coronapandemie ligt dit scenario voor de hand. Het mag duidelijk zijn dat in een dergelijk scenario de economische ontwikkeling minder gunstig is. Rekening houdende met het aanpassingsvermogen en de veerkracht van de



Nederlandse economie gaat het CPB dan toch nog uit van een economische groei voor zowel dit jaar (3,3%) als voor 2022 (2,2%). De werkloosheid loopt in dit scenario op tot 3,6% in 2022.

Groei dan wel krimp van de economie betekent niet automatisch dat meer of minder (bouw)gronden worden verkocht en dat grondprijzen zullen stijgen of dalen. Er zijn veel meer factoren van invloed op grondprijzen en grondverkoop. Te denken valt hierbij onder andere aan ontwikkelingen in de stichtingskosten van woningen, de ligging in een krimpregio, beschikbaarheid van bouwgronden voor woningbouw, maar ook een risico als stikstof- en PFAS-problematiek kunnen van invloed zijn op de ontwikkeling van grondprijzen.

Om te komen tot voorstellen ten behoeve van de Grondprijzenbrief 2022 is voor zowel woningbouw als bedrijvigheid gekeken naar de landelijke marktsituatie op basis van onder andere het tweede kwartaalbericht Grondexploitaties, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Daarnaast is ook nadrukkelijk gekeken naar marktsituatie van de diverse woningbouwprojecten en bedrijventerreinen in Maastricht. Ook zijn de grondprijzen welke door diverse gemeenten worden gehanteerd in beeld gebracht. Tot slot is op basis van de door de Stec Groep uitgevoerde Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2021-2022 onderzocht wat de verwachting is met betrekking tot de indexering van grondprijzen voor het jaar 2022 bij de deelnemende gemeenten. Deze informatie heeft als uitgangspunt gediend bij de totstandkoming van de voorstellen voor de Grondprijzenbrief 2022.

### **Woningbouw**

In het tweede kwartaalbericht Grondexploitaties 2021, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de woningmarkt lang niet zo krap is geweest als in het tweede kwartaal. Het kwartaalbericht laat zien dat de woningprijzen per m<sup>2</sup> van bestaande woningen dit kwartaal flink zijn gestegen met 7,38%. Op jaarbasis zijn de gemiddelde woningprijzen toegenomen met 19,90%. De gemiddelde verkooptijd van bestaande woningen is gedaald naar 24 dagen. De prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is met 9% gestegen.

Het tweede kwartaalbericht laat ook zien dat de woningbouwkosten stijgen. In het eerste kwartaal 2021 is er nog sprake van een stabilisatie van de woningbouwkosten. Het tweede kwartaal laat een stijging zien van 1,38%. Op jaarbasis is de verwachting dat een stijging van de woningbouwkosten van 2,65% mogelijk is. Dit betekent dat de stijging van de woningprijzen sterker is dan de stijging van de woningbouwkosten, waardoor de theoretische waarde van de woningbouwgronden is toegenomen. Het tweede kwartaal betreft de theoretische stijging van 22,32%.

De werkelijke prijs van de bouwgrond wordt minder beïnvloed door marktontwikkelingen. Het kadaster laat een stijging zien van 5,98% voor het tweede kwartaal.



### *Marktsituatie voor woningbouwgronden Maastricht*

Met betrekking tot de woningbouwgronden in Maastricht is de laatste jaren een positieve groei te zien. Ondanks de Corona pandemie heeft deze groei ook gedurende 2021 doorgezet.

In het plan Ambyerveld zijn in 2021 5 kavels definitief verkocht. Daarnaast zijn voor alle overige kavels overeenkomsten gesloten maar heeft de definitieve grondlevering nog niet plaatsgevonden.

Op dit moment zijn geen kavels meer vrij beschikbaar.

Binnen het plan Malberg zijn inmiddels alle woningen van het plan Zouwdalveste II en de Markuslocatie verkocht.

Met betrekking tot het gebied Belvédère kan voor de deelgebieden Lindenkruis en Sphinx Zuid vermeld worden dat circa 500 woningen opgeleverd en bewoond zijn. Verder is gestart met de uitvoering van de laatste bouwblokken, waarbij in totaal nog circa 120 woningen worden toegevoegd aan Lindenkruis en Sphinx Zuid, voor het grootste deel in Sphinx Zuid.

Binnen het project Groene Loper (A2-locatie) zijn in totaal 1.000 nieuwbouwwoningen voorzien. Oorspronkelijk was de planning dat deze woningen in 2026 gerealiseerd zouden zijn. De ontwikkelingen en verkopen verlopen echter voorspoedig. De verwachting is dat alle 1.000 woningen in 2022 zijn uitontwikkeld en vergund, hetgeen betekent dat naar verwachting het volledige programma in 2024-2025 verkocht en gerealiseerd zal zijn.

Op basis van de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2021-2022, uitgevoerd door Stec Groep valt af te leiden dat ten aanzien van de verwachte ontwikkeling grondprijzen voor woningbouw circa 7% van de Nederlandse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2021. Circa 13% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 29% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 26% verwacht een stijging van meer dan 5%. Voor de Limburgse gemeenten zien de percentages er als volgt uit: circa 31% van de Limburgse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2021. Circa 8% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 8% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 23% verwacht een stijging van meer dan 5%.

### **Bedrijvigheid**

Volgens het tweede kwartaalbericht Grondexploitaties 2021, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling laat de commerciële vastgoedmarkt in het algemeen, ten opzichte van het eerste kwartaal 2021, een stabiele trend zien. Wel blijft de vraag wat de nieuwe rol van het kantoor gaat worden. De markt voor winkelruimtes kent grote onzekerheden als gevolg van de Coronacrisis. De



markt voor logistiek vastgoed is ten opzichte van het eerste kwartaal alleen nog maar krapper geworden in het tweede kwartaal.

#### *Marktsituatie voor kantoorbouwgronden en bouwgronden voor bedrijfsterreinen in Maastricht*

In Maastricht is op dit moment vrijwel geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek aan 2019 en 2020 zijn ook in 2021 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Sinds de Corona pandemie moesten veel mensen verplicht thuiswerken. In de periode vóór Corona bestond er veel scepsis tegen het thuiswerken. Door de ervaringen opgedaan tijdens de pandemie zijn zowel werkgevers als werknemers overtuigd geraakt dat (gedeeltelijk) thuiswerken goed mogelijk is. De verwachting is dat op basis van de opgedane ervaringen tijdens de Corona pandemie het thuiswerken ook in de toekomst voor een deel een vaste plek zal krijgen. Dit zal ook gevolgen hebben voor de bezetting/leegstand van de bestaande kantorencomplexen. Maar het zal ook gevolgen hebben voor de vraag naar bouwgrond voor kantoren nieuwbouw.

Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen is er de laatste jaren sprake van een toenemende interesse, met name vanuit de logistieke sector. Op bedrijvenpark Maastricht Zuid heeft dit in 2019 geleid tot een bouwgrondtransactie ter grootte van in totaal 4 ha. In 2020 heeft echter geen verkoop plaatsgevonden terwijl in 2021 tot dusverre één bouwkvavel ter grootte van 2.255 m<sup>2</sup> is verkocht. De voorraad bedrijventerreinen in Maastricht is schaars. De beoordeling van marktinitiatieven vindt mede plaats op basis van de gemeentelijke beleidskaders (ruimtevrage, aantal arbeidsplaatsen, milieucategorie etc.). Er worden logistieke bedrijfsinitiatieven afgewezen omdat de gemeente beleidsmatig de schaarse voorraad hiervoor niet wil inzetten. Dat wrekt zich nog eens te meer doordat bijvoorbeeld op andere locaties, die voor andere doeleinden zijn beoogd, zich ook ongewenste initiatieven voor logistiek lijken te ontplooiën (bijvoorbeeld Tregaterrein). Momenteel resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van circa 13 ha.

Het bedrijventerrein Beatrixhaven (SBF-terrein) is sinds 2020 volledig uitverkocht. Met betrekking tot Beatrixhaven plandeel Middengebied kan gemeld worden dat voor het laatste beschikbare perceel ter grootte van circa 5,5 ha inmiddels een verkoopovereenkomst is gesloten en de levering van de grond naar verwachting nog in 2021 zal plaatsvinden. In dat geval zal ook voor het plandeel Middengebied de voorraad volledig uitverkocht zijn.

Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een beperkte voorraad beschikbaar is.



De (Maastrichtse) bedrijventerreinenmarkt wordt tot dusverre maar beperkt beïnvloed door de Coronacrisis. De effecten van de Coronacrisis zullen op de langere termijn moeten blijken. Voorstelbaar is dat als gevolg van eventueel optredende faillissementen er bedrijfslocaties vrij in de markt beschikbaar komen.

Op basis van de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2021-2022, uitgevoerd door Stec Groep valt af te leiden dat ten aanzien van de verwachte ontwikkeling grondprijzen voor bedrijventerreinen circa 16% van de Nederlandse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2021. Circa 26% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 21% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 9% verwacht een stijging van meer dan 5%. Voor de Limburgse gemeenten zien de percentages er als volgt uit: circa 36% van de Limburgse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2021. Circa 9% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 0% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 27% verwacht een stijging van meer dan 5%.

### ***Voorstellen met betrekking tot de Grondprijzenbrief 2022***

Onderstaand wordt voor de functies Sociale woningbouw, Woningbouwplan Ambyerveld, Bedrijventerreinen, kantoorlocaties, non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen een voorstel gedaan voor de Grondprijzenbrief 2022. Bij diverse gemeenten is specifieke informatie opgevraagd met betrekking tot de door deze gemeenten gehanteerde grondprijzen voor diverse functies. Bij het tot stand komen van het voorstel voor de Grondprijzenbrief 2022 is rekening gehouden met deze informatie

#### *Sociale woningbouw*

Bij de functie Sociale woningbouw hanteert Maastricht een vast bedrag per woning (normgrondprijs) waarbij gebruik gemaakt wordt van de comparatieve methode. De grondprijs wordt bepaald op basis van benchmarking en met behulp van externe deskundigen. Op grond daarvan wordt vervolgens de normprijs bepaald. Het betreft in het algemeen een prijs in de (gesubsidieerde) maatschappelijke sector (zonder winstoogmerk).

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft bekend gemaakt dat de huurprijzen in de sociale sector tot en met 30 juni 2022 worden bevroren. Dit betreft gereguleerde huurcontracten waarbij de huurprijs niet hoger is dan de liberalisatiegrens van € 752,33 (Liberalisatiegrens is de huurgrens die bepaalt of een woning aangemerkt wordt als sociale huur of vrije sector huur). De liberalisatiegrens voor 2022 wordt vastgesteld op € 752,33. Dit bedrag is identiek aan het bedrag van 2021.



Rekening houdende met bovenstaande, de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2021-2022 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen voor 2022 conform onderstaande tabel met 2% te indexeren ten opzichte van 2021.

Categorie	Grondprijs excl.btw 2021	Grondprijs excl.btw 2022	eenheid
eengezinswoning koop	€ 28.050	€ 28.610	stuk
meergezinswoning koop	€ 26.110	€ 26.630	stuk
eengezinswoning huur	€ 18.260	€ 18.625	stuk
meergezinswoning huur	€ 16.320	€ 16.645	stuk

Bovenstaande prijzen voor 2022 liggen binnen de bandbreedte van grondprijzen zoals gehanteerd bij diverse Nederlandse gemeenten binnen en buiten de regio Limburg.

#### *Vrije sector kavels woningbouw*

De gemeente Maastricht hanteert voor een bouwrijpe (individuele) vrije sector kavel voor 2022 een minimumprijs € 200,- per m2 exclusief btw (€ 242,- per m2 inclusief btw k.k.).

#### *Woningbouwplan Ambyerveld*

De grondprijzen voor vrije sector kavels, in bouwrijpe staat, worden comparatief vastgesteld met een prijs per m<sup>2</sup> kavel, waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van een extern deskundige (taxateur). Op dit moment zijn voor alle kavels binnen Ambyerveld verkoopovereenkomsten gesloten. Het plan is hierdoor uitverkocht. In theorie kan het echter voorkomen dat het niet tot een definitieve grondlevering komt voor alle kavels op basis van de getekende overeenkomsten. Dit betekent dat er een nieuwe overeenkomst moet worden gesloten tegen de dan geldende grondprijs. Daarom wordt mede gelet op de positieve groei de laatste jaren van woningbouwgronden in Maastricht, de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2021-2022 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten voorgesteld de grondprijzen voor 2022 met 2% te indexeren ten opzichte van 2021. De grondprijs voor deze vrije sector kavels Ambyerveld bedraagt dan voor 2022 € 287 per m2 exclusief btw (€ 347,27 per m2 inclusief btw k.k.).

#### *Bedrijventerreinen*

Voor bedrijventerreinen geldt in Maastricht het uitgangspunt dat de grondwaarde marktconform door middel van toepassing van de comparatieve methode bepaald wordt, waarbij de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de (Limburgse) regio de belangrijkste maatstaf vormen.



Binnen Maastricht zijn momenteel kavels beschikbaar op een drietal bedrijventerreinen, Maastricht Zuid, Beatrixhaven en Hazendans. Momenteel resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een resterende vrije voorraad van circa 13 ha. Het bedrijventerrein Beatrixhaven (SBF-terrein) is sinds 2020 volledig uitverkocht. Het bedrijventerrein Beatrixhaven plandeel Middengebied is naar verwachting per ultimo 2021 ook volledig uitverkocht. Op het Bedrijventerrein Hazendans is slechts een beperkte voorraad (circa 0,2 ha).

Rekening houdende met bovenstaande, de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2021-2022 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse Limburgse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen zoals vastgesteld in de Grondprijzenbrief 2021 voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid voor 2022 te indexeren met 2% met uitzondering van de kavels aan de Westrand welke bestemd zijn voor bedrijven op het gebied van Research & Development. Voor deze gronden wordt voorgesteld de grondprijs van € 126 per m<sup>2</sup> exclusief btw te handhaven aangezien marginale vraag is naar dergelijke kavels.

Aangezien het laatste beschikbare perceel op het bedrijventerrein Beatrixhaven Middengebied op dit moment nog niet definitief is geleverd wordt eveneens voorgesteld de grondprijs uit de Grondprijzenbrief 2021, voor het jaar 2022 te indexeren met 2%. Daarnaast wordt voorgesteld de grondprijs uit de Grondprijzenbrief 2021, voor het bedrijventerrein Hazendans voor het jaar 2022 te indexeren met 2%.

Op het bedrijventerrein Karosseer zijn in het verleden alle gronden verkocht of in erfpacht uitgegeven. Geregeld verzoeken erfpachters om het in erfpacht gegeven terrein te kunnen kopen.

Op 15 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> toe te passen bij omzetting in volledig eigendom van bedrijfspercelen op de Karosseer behorende tot de categorie erfpachten waarvan de 9 jaarstermijn van omzetting tegen de oorspronkelijke grondprijs is verstreken. Ten tijde van het collegebesluit was de vaste grondprijs € 50 exclusief btw. In 2021 is de grondprijs via externe taxatie gewaardeerd op € 60 per m<sup>2</sup> exclusief btw. Voor 2022 wordt voorgesteld ook voor de gronden op Karosseer een indexering toe te passen van 2% hetgeen leidt tot een grondprijs voor 2022 van € 61 exclusief btw en deze grondprijs op te nemen in de Grondprijzenbrief 2022.

In onderstaande tabel worden voor de verschillende bedrijventerreinen in Maastricht de voorgestelde verkoopprijzen (exclusief btw) voor 2022 ten opzichte van 2021 weergegeven:





Bedrijventerreinen	Grondprijs excl.btw 2021	Grondprijs excl.btw 2022
Beatrixhaven niet-watergebonden	€ 134	€ 137
Hazendans	€ 141	€ 144
Karosseer	€ 60	€ 61
Maastricht Zuid:		
Plandeel Noord	€ 87	€ 89
Plandeel Zuid - Oost Noord	€ 103	€ 105
Plandeel Zuid - Oost rand	€ 111	€ 113
Plandeel Zuid - Oost Noord (logistiek)	€ 107	€ 109
Plandeel Zuid - Oost rand (logistiek)	€ 116	€ 118
Plandeel Zuid - West	€ 126	€ 126

Bedragen per m2 BVO/uitgeefbaar

Bovenstaande grondprijzen voor 2022 liggen binnen de bandbreedte van grondprijzen zoals gehanteerd bij diverse Nederlandse gemeenten binnen en buiten de regio Limburg.

#### *Kantoorlocaties*

De grondprijs voor kantoren waaronder de kantoorlocaties Randwyck en Geusselt is op basis van de residuele methode vastgesteld. Deze grondprijs voor kantoorlocaties bevindt zich aan de bovenkant van de markt in vergelijking tot andere Limburgse gemeenten, bijvoorbeeld Sittard-Geleen (€ 219 vs. € 150 per m2 BVO). 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 gemeente Tilburg hanteert bijvoorbeeld een bandbreedte van € 275 tot € 425 per m2 BVO en de gemeente Arnhem hanteert een bandbreedte van € 200 tot € 600 per m2 BVO. De Grondprijzen voor kantoorlocaties in het Westen van het land lopen op tot ruim boven de € 1.000 per m2 BVO (o.a. Utrecht, Den Haag).

Vanwege de concurrentiepositie van de gemeente en met name de marktsituatie in Maastricht, waarbij al jaren geen sprake is van grondverkoop ten behoeve van kantoorlocaties wordt voorgesteld de residueel vastgestelde grondprijs voor de locaties Randwyck en Geusselt voor 2022 niet te indexeren en de te handhaven op € 219 per m2 BVO exclusief btw.

#### *Non-profitvoorzieningen*

Bij de functie non-profit voorzieningen wordt gerekend met een normgrondprijs. Deze grondprijs wordt bepaald op basis van de comparatieve methode en met behulp van externe deskundigen. Het betreft een prijs in de (gesubsidieerde) maatschappelijke sector (dus zonder winstoogmerk). Rekening houdende met de Benchmark gegevens en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen voor 2022 met 2% te indexeren ten opzichte van 2021



en vast te stellen op €134 per m2 uitgeefbaar terrein dan wel per m2 bruto-vloeroppervlak (BVO) exclusief btw.

#### *Recreatieve buitenvoorzieningen*

Bij de functie recreatieve buitenvoorzieningen zoals bijvoorbeeld speeltuinen, kinderboerderijen en voorzieningen voor (buiten)sportverenigingen, multifunctionele accommodaties uitgezonderd, wordt eveneens gerekend met een normgrondprijs. Ook hier is deze grondprijs bepaald op basis van de comparatieve methode. In de lijn van non-profitvoorzieningen en rekening houdende met benchmark gegevens en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen voor 2021 met 2% te indexeren ten opzichte van 2021 en vast te stellen op € 33 per m2 kavel exclusief btw.

#### **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 (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

De vaststelling van de Grondprijzenbrief 2022 heeft op zich geen directe financiële gevolgen. De in deze brief genoemde grondprijzen en waardebepalingsmethodieken worden als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van de hercalculaties van de bouwgronden in exploitatie in het kader van de jaarrekening 2021. In deze betreffende bouwgronden in exploitatie (grondexploitaties) worden de financiële consequenties vertaald, waarbij jaarlijks per project actuele verkoopprijzen, maar ook kostencalculaties worden meegenomen om in een drietal scenario's (reëel, worstcase en best case) de verwachte ontwikkeling van deze projecten te kunnen beoordelen. De bouwgronden in exploitatie worden toegelicht in de Meerjaren Prognose Grond en Vastgoedexploitaties welke onderdeel uitmaakt van de Jaarrekening 2021.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**

1. De Grondprijzenbrief 2022 vaststellen.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De "Nota Grondprijzen 2020 Gemeente Maastricht" welke op 12 mei 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt eens in de 4 jaar geëvalueerd. Op basis van deze nota wordt jaarlijks een grondprijzenbrief door het college vastgesteld met daarin opgenomen de voor dat jaar te hanteren grondprijzen bij de verkoop van bouwgronden.