



Samenvatting

Het college heeft besloten de Grondprijzenbrief 2023 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 2023 vast te stellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 januari 2023:

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 daartoe de Nota Grondprijzen 2020 vastgesteld waarin de te hanteren methodiek om grondprijzen vast te stellen is weergegeven. Deze nota wordt eens in de 4 jaar geëvalueerd.

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 2023 komt de Grondprijzenbrief 2022 te vervallen.

2. Context

Eind september 2022 heeft de gemeenteraad de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022 vastgesteld. Grondprijnsbeleid vormt daarvan een van de instrumenten.

3. Gewenste situatie

De Nederlandse economie

Volgens de Macro Economische Verkenning 2023 (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is opgesteld in september 2022, is de Nederlandse economie sterk hersteld uit de coronacrisis gekomen. Het groeicijfer voor 2022 zal volgens het CPB uitkomen op 4,6%. Volgens het CPB zal de economische groei voor 2023 lager zijn.

De oorlog in de Oekraïne en de coronacrisis hebben geleid tot een hoog opgelopen inflatie. Met name de enorme toename van de energiekosten zorgt ervoor dat de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand komt. De inflatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid en de renteverhogingen van de centrale banken om de inflatie in toom te houden, remmen wereldwijd de economische groei. Toch verwacht het CPB mede door overheidsmaatregelen en investeringen voor 2023 bij een onzekerheidsvariant met lagere gasprijzen een economische groei van 1,9%. Bij een hogere gasprijzen is de verwachte economische groei slechts 0,6%.

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 (bijvoorbeeld in een krimpregio), beschikbaarheid van bouwgronden voor woningbouw, maar ook een risico als stikstofproblematiek kan van invloed zijn op de ontwikkeling van grondverkoop en grondprijzen. Tot slot kan in dit kader ook het Didam-arrest worden genoemd, waarbij de Hoge Raad heeft geoordeeld dat de overheid grond die zij in eigendom heeft in het algemeen niet één op één mag verkopen en de overheid ruimte moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar een grondpositie.

Om te komen tot voorstellen ten behoeve van de Grondprijzenbrief 2023 is voor zowel woningbouw als bedrijvigheid gekeken naar de landelijke marktsituatie op basis van onder andere het derde kwartaalbericht Grondexploitatie, 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 2022-2023 onderzocht wat de verwachting is met betrekking tot de indexering van grondprijzen voor het jaar 2023 bij de deelnemende gemeenten. Deze informatie heeft als uitgangspunt gediend bij de totstandkoming van de voorstellen voor de Grondprijzenbrief 2023.

Woningbouw

Het derde kwartaalbericht Grondexploitatie 2022, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling laat zien dat de woningprijzen bestaande woningen per m² in het derde kwartaal zijn gedaald met 5,8% ten opzichte van vorig kwartaal. Op jaarbasis is er nog steeds een lichte stijging van 2%. Ook bij nieuwbouwwoningen is sprake van een prijsdaling in het derde kwartaal (1%). Op jaarbasis is er nog steeds een stijging waarneembaar (12%). Volgens Metafoor is een ommekeer zichtbaar op de woningmarkt: de opwaartse ontwikkeling is beëindigd en er worden meer woningen te koop gezet. De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het vorige kwartaal betrof 2,2%. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door aanhoudende materiaaltekorten en hoge energieprijzen. De dalende woningprijzen en stijgende bouwkosten impliceren een daling van de theoretische waarde van bouwgrond in het geval van residuele grondwaardebepaling. De gemiddelde daadwerkelijke transactiepreisen van bouw kavels zijn ook gedaald met 2,6% ten opzichte van het vorige 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 doorgezet.



In het plan Ambyerveld zijn inmiddels alle kavels definitief verkocht dan wel zijn er overeenkomsten gesloten waarbij alleen de definitieve grondlevering nog niet heeft plaatsgevonden. Op dit moment zijn geen kavels meer vrij beschikbaar.

Binnen het plan Malberg waren reeds in 2021 alle woningen van het plan Zouwdalveste II en Markuslocatie verkocht.

Met betrekking tot het gebied Belvédère is gestart met de uitvoering van de laatste bouwblokken. In 2022 zijn de 8 stadsvilla's Lindenkruis opgeleverd. Verder is voor de 8 stadswoningen Mourmans (blok 1 Sphinx Zuid) de bouw in het najaar 2022 gestart. Oplevering wordt verwacht in het najaar 2023. Tot slot kan gemeld worden dat de bouw van de 78 appartementen Miller (Sphinx Zuid) vrijwel gereed is. De oplevering van alle appartementen (huur en koop) is voorzien in het eerste kwartaal 2023.

Binnen het project Groene Loper (A2-locatie) zijn in totaal 1.143 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 1.143 woningen in 2023 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 2022-2023, uitgevoerd door Stec Groep valt af te leiden dat ten aanzien van de verwachte ontwikkeling grondprijzen voor woningbouw circa 20% van de Nederlandse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2022. Circa 13% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 15% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 16% verwacht een stijging van meer dan 5%. Slechts 10% van de deelnemende gemeenten verwacht een daling van de grondprijs. Voor de Limburgse gemeenten zien de percentages er als volgt uit: circa 12% van de Limburgse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2022. Circa 12% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 12% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5%. De helft van de deelnemende Limburgse gemeenten had bij het invullen van benchmark nog geen idee over de grondprijzen voor 2023. Geen van de Limburgse gemeente verwachtte een prijsdaling.

Bedrijvigheid

Volgens het derde kwartaalbericht Grondexploitaties 2022, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling wordt de commerciële vastgoedsector in het derde kwartaal 2022 gekenmerkt door toenemende onzekerheid bij beleggers. De bruto aanvangsrendementen zijn nog laag, maar er is een toename te zien ten opzichte van het vorige kwartaal (hetgeen betekent dat beleggers in principe minder risico willen nemen bij investeringen). Met name in de markt voor kantoor- en



retailvastgoed zijn de opnameniveaus (verkopten) teruggelopen ten opzichte van een kwartaal eerder.

De opname van kantoorruimte is in het derde kwartaal van 2022 fors teruggelopen ten opzichte van het tweede kwartaal: -17%. Ook in vergelijking met het derde kwartaal van 2021 is de opname sterk gekrompen: -30%. Met name de vraag naar grotere kantoren daalt, terwijl de opname van kleinere kantoren juist op peil is gebleven. Dit wordt door Metafoor verklaard doordat het Midden en KleinBedrijf (MKB) kantoorvastgoed blijft opnemen, terwijl grotere organisaties juist kantoorruimte afstoten.

Op de bedrijfsruimtemarkt is het beeld al enkele kwartalen ongewijzigd. Er is een hoge vraag naar zowel bedrijfsruimten als logistieke ruimten. Het aanbod is echter niet toereikend en er is nauwelijks genoeg grond om nieuwe bedrijfsruimtes bij te bouwen. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

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 voorgaande jaren zijn ook in 2022 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Tijdens de Corona pandemie moesten veel mensen verplicht 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 één bouwkaavel ter grootte van 2.255 m² is verkocht. In 2022 is geen kavel verkocht, de interesse is echter onverminderd hoog. 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.). 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 het laatste bouwperceel ter grootte van circa 5,5 ha in 2022 is geleverd, waarmee ook hier de voorraad volledig uitverkocht is. Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een beperkte voorraad beschikbaar is.

De (Maastrichtse) bedrijventerreinenmarkt is tot dusverre maar beperkt beïnvloed door de Coronacrisis. De eventuele 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. Andere factoren die van invloed zijn op de (Maastrichtse) bedrijventerreinenmarkt zijn bijvoorbeeld materiaalkorten, kostenstijgingen door met name hoge energieprijzen en de situatie rondom stikstof. Ook van deze factoren zullen de effecten de komende jaren duidelijk worden.

Op basis van de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2022-2023, uitgevoerd door Stec Groep valt af te leiden dat ten aanzien van de verwachte ontwikkeling grondprijzen voor bedrijventerreinen circa 25% van de Nederlandse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2022. Circa 21% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 14% 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 15% van de Limburgse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2022. Circa 15% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 7% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 7% verwacht een stijging van meer dan 5%. Circa 38% van de deelnemende Limburgse gemeenten had bij het invullen van benchmark nog geen idee over de grondprijzen voor 2023. Geen van de Limburgse gemeente verwachtte een prijsdaling.

Voorstellen met betrekking tot de Grondprijzenbrief 2023

Onderstaand wordt voor de functies Sociale woningbouw, Woningbouwplan Ambyerveld, Bedrijventerreinen, kantoorlocaties, non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen een voorstel gedaan voor de Grondprijzenbrief 2023. 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 2023 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. Het betreft hier sociale woningbouw welke door de corporaties wordt gerealiseerd. 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).

Voor de sociale huurwoningen is, ten behoeve van het bepalen van de grens voor wooncategorieën, aansluiting gezocht bij de liberalisatiegrenzen, zijnde het maximum huurbedrag tot waar huurtoeslag voor een woning aangevraagd kan worden. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft medio 2022 de liberalisatiegrens geïndexeerd met de inflatie en aangepast van € 752,33 (2021) naar € 763,47 (2022). Woningen met huurprijzen boven dit bedrag worden tot markthuur / geliberaliseerde huur gerekend. Op dit moment zijn nog geen cijfers bekend met betrekking tot de liberalisatiegrens voor 2023. Deze cijfers worden medio 2023 verwacht.

Rekening houdende met bovenstaande, de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2022-2023 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen voor 2023 ten behoeve van sociale woningbouw door woningcorporaties conform onderstaande tabel met 2% te indexeren ten opzichte van 2022.

Categorie	Grondprijs excl.btw 2022	Grondprijs excl.btw 2023	eenheid
eengezinswoning koop	€ 28.610	€ 29.180	stuk
meergezinswoning koop	€ 26.630	€ 27.160	stuk
eengezinswoning huur	€ 18.625	€ 19.000	stuk
meergezinswoning huur	€ 16.645	€ 16.980	stuk

Bovenstaande prijzen voor 2023 liggen binnen de bandbreedte van grondprijzen zoals gehanteerd bij diverse Nederlandse gemeenten binnen en buiten de regio Limburg.

Bovenstaande is niet van toepassing op commerciële/ private partijen die huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens realiseren. In dat geval wordt de grondprijsbepaling niet gebaseerd op de grondprijzen voor sociale woningbouw maar vindt de grondprijsbepaling plaats op basis van de residuele methode (zie Grondprijzenbrief 2023 Middenhuur, markthuur of koop boven sociaal). Redenen hiervoor zijn o.a. dat de commerciële verhuurders niet gebonden zijn aan de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen, waar woningcorporaties wel mee werken. Tevens



kunnen zij na een bepaalde tijd de huren (of servicekosten) fors verhogen waardoor deze huurwoningen doorschuiven naar de vrije huursector.

Vrije sector kavels woningbouw

De gemeente Maastricht hanteert voor een bouwrijpe (individuele) vrije sector kavel voor 2023 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 m² 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 bij een kavel waarvoor wel al een overeenkomst is gesloten. 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 2022-2023 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten voorgesteld de grondprijzen voor 2023 met 2% te indexeren ten opzichte van 2022. De grondprijs voor deze vrije sector kavels Ambyerveld bedraagt dan voor 2023 € 293 per m² exclusief btw (€ 354,53 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 tweetal bedrijventerreinen, Maastricht Zuid en Hazendans. Momenteel resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van circa 13 ha. Op het Bedrijventerrein Hazendans is slechts een beperkte voorraad (circa 0,2 ha).

Rekening houdende met bovenstaande, de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2022-2023 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse Limburgse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen zoals vastgesteld in de Grondprijzenbrief 2022 voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid voor 2023 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 m² exclusief btw te handhaven aangezien marginale vraag is naar dergelijke kavels.

Daarnaast wordt voorgesteld de grondprijs uit de Grondprijzenbrief 2022, voor het bedrijventerrein Hazendans voor het jaar 2023 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 m² 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. Voor 2023 wordt voorgesteld ook voor deze gronden op Karosseer een indexering toe te passen van 2% ten opzichte van 2022 hetgeen leidt tot een grondprijs voor 2023 van € 62 exclusief btw en deze grondprijs op te nemen in de Grondprijzenbrief 2023.

In onderstaande tabel worden voor de verschillende bedrijventerreinen in Maastricht de voorgestelde verkoopprijzen (exclusief btw) voor 2023 ten opzichte van 2022 weergegeven:

Bedrijventerreinen	Grondprijs excl.btw 2022	Grondprijs excl.btw 2023
Hazendans	€ 144	€ 147
Karosseeer	€ 61	€ 62
Maastricht Zuid:		
Plandeel Noord	€ 89	€ 91
Plandeel Zuid - Oost Noord	€ 105	€ 107
Plandeel Zuid - Oost rand	€ 113	€ 115
Plandeel Zuid - Oost Noord (logistiek)	€ 109	€ 111
Plandeel Zuid - Oost rand (logistiek)	€ 118	€ 120
Plandeel Zuid - West	€ 126	€ 126

Bovenstaande grondprijzen voor 2023 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 Arnhem hanteert bijvoorbeeld 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 2023 niet te indexeren en te handhaven op € 219 per m2 BVO exclusief btw. Dit voorstel wordt onderschreven door een in 2022 ontvangen advies van een extern taxateur.

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 2023 met 2% te indexeren ten opzichte van 2022 en vast te stellen op €137 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 2023 met 2% te indexeren ten opzichte van 2022 en vast te stellen op € 34 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 2023 heeft op zich geen directe financiële gevolgen. Wel kan het binnen de grondexploitaties hanteren van een grondprijzenstijging (2%) die lager is dan de kostenstijging (5%) een negatieve impact hebben op het resultaat. Dit is echter voor de meeste grondexploitaties niet aan de orde onder andere aangezien de kosten reeds in het verleden zijn gerealiseerd. De in deze grondprijzenbrief 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 2022. 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 2022.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. De Grondprijzenbrief 2023 vast te stellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie paragraaf Communicatie.