



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Raadsvoorstel Nota Grondprijzen 2025

DATUM
21 maart 2025
Verz. 21 maart 2025

BIJLAGEN
6

BEHANDELD DOOR
AGG (Arjan) Kruijf, de

TELEFOONNUMMER
043 350 4617

ONZE REFERENTIE
2025.01083

E-MAILADRES
Arjan.de.Kruijf@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief over de Nota Grondprijzen 2025 handel ik de toezeggingen af die zijn gedaan tijdens de Domeinvergadering fysiek van 11 maart 2025 en beantwoord ik de technische vragen van de partij 50PLUS.

- Toezegging 1: Wethouder Garnier zegt toe om de vragen van M:OED binnen twee weken schriftelijk te laten beantwoorden aangezien het niet zijn portefeuille betreft. (Betreft relatie prestatie-afspraken t.a.v. studentenhuisvesting in Randwijk en de grondprijs)
“Hoe gaat dit stuk ervoor zorgen dat studentenhuisvesting in Randwyck wel mogelijk is?”**

Beantwoording:

Maasvallei heeft in de prestatieafspraken met de gemeente opgenomen dat ze circa 250 studentenstudio's willen realiseren op Randwyck. De gemeente heeft aan dit voornemen meegewerkt op basis van deze Prestatieafspraken. Uiteindelijk bleek de beoogde grondprijs die Maasvallei voor ogen had te ver af te liggen van de getaxeerde grondprijs (door een onafhankelijk taxateur) waarna de samenwerking is beëindigd voor dit project. De gemeente dient marktconform te handelen en waarborgt dit door een externe onafhankelijke taxatie. De systematiek van grondprijsbepaling voor studentenhuisvesting is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige Nota Grondprijzen 2020. Deze grondprijs wordt bepaald door de kosten van realisatie en de opbrengsten van huur te laten taxeren. Als er in sectoraal beleid (bijvoorbeeld door extra aanvullende woningbouwweisen, duurzaamheidseisen of mobiliteitseisen) dus eisen worden gesteld die zorgen voor hogere kosten / lagere opbrengsten dan leidt dit tot een lagere grondprijs. De grondprijs kan daardoor meebewegen met (veranderend) beleid.

- Toezegging 2: Wethouder Garnier zegt toe de vragen van de SP voor de raadsvergadering te beantwoorden. (Betreft de vragen over prijsstijging voor sociale woningen).
“Hoe zorgt gemeente ervoor dat 10% niet door corporaties wordt doorberekend in huur?”**



DATUM
21 maart 2025

Beantwoording:

De reden dat er is gekozen voor een stijging van de grondprijs voor sociale huurwoningen van 10% is om deze meer in lijn te brengen met de grondprijs die andere gemeenten hanteren (comparatieve methode).

De Stec Groep heeft de gemiddelde grondprijzen voor sociale huurwoningen (exclusief btw) naar gebied en woningtype voor het jaar 2024 in beeld gebracht.

Type woning	Gebied	2024
Eengezinswoning	Nederland	€ 22.945
(grondgebonden)	Limburg	€ 22.334
	Maastricht	€ 19.380
Meergezinswoning	Nederland	€ 19.863
(appartement)	Limburg	€ 21.220
	Maastricht	€ 17.320

Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning, Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen Sociale Huurwoningen 2024, bewerking Stec Groep 2025

De stijging van 10% betekent dat de gemeente Maastricht voor 2025 nog steeds prijzen voor sociale huurwoningen hanteert die aan de "onderkant" liggen in vergelijking met de andere (Limburgse) gemeenten.

Het is mogelijk dat het verhogen van de grondprijs leidt tot het stijgen van de huurkosten voor sociale huurders. Er zijn echter veel factoren die invloed hebben op de huurprijzen die woningcorporaties vragen aan hun huurders (bouwkosten, onderhoudskosten, sociaal beheer, etc.). Gelet op bovenstaande analyse van de grondprijzen die anderen gemeenten vragen acht ik deze geringe stijging van de grondprijs proportioneel. Bovendien zijn woningcorporaties gehouden aan de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen.

Technische vragen 50PLUS.

Partij 50Plus mist bij het raadsvoorstel plattegronden waarop nauwkeurig is ingetekend welke gronden precies bedoeld worden en vraagt of deze plattegronden alsnog kunnen worden toegevoegd. Daarnaast stelt 50PLUS de vraag of er nog meer beschikbare bouwgronden in bezit/beheer van de gemeente Maastricht zijn en indien ja of deze bouwgronden inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Beantwoording:

1. Er kan van de direct uitgeefbare bouwgronden (in het bezit van de gemeente, dus exclusief WOM Belvédère) een plattegrond worden verstrekt.
Dit betreft de volgende bouwgronden:
 - Randwyck Noord (kantoor)locatie P0;



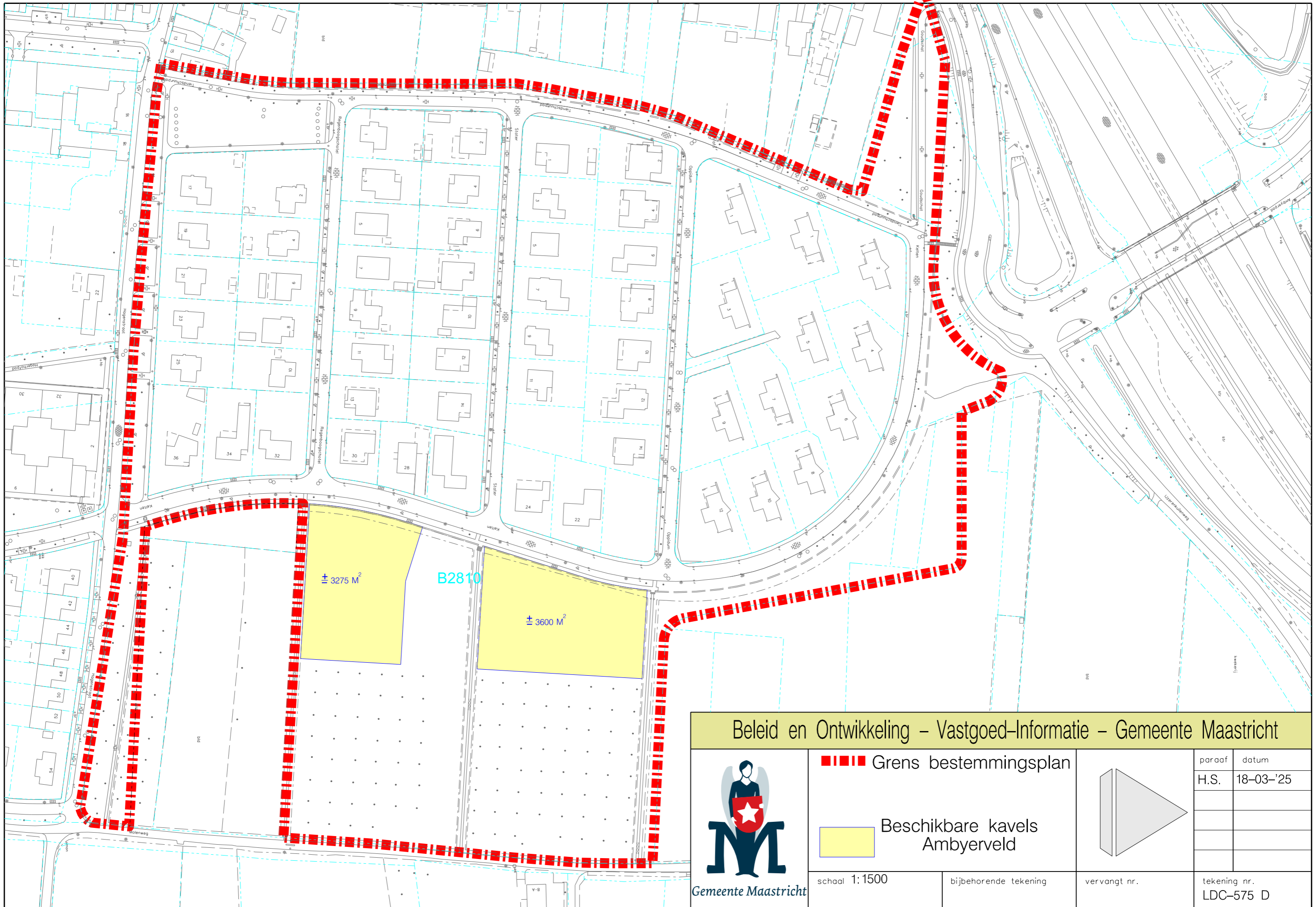
DATUM
21 maart 2025

- Randwyck Noord (kantoor)locatie P2;
- Bedrijventerrein Maastricht Zuid;
- Woningbouwlocatie Ambyerveld "superkavels";
- Bedrijventerrein Hazendans.

Dit betreffen nadrukkelijk de op dit moment beschikbare uitgeefbare kavels. Daarnaast heeft de gemeente nog andere locaties in eigendom met potentiële bouw mogelijkheden, echter zijn de beschikbare kavels daarvan niet inzichtelijk aangezien deze nog verder op haalbaarheid en inpasbaarheid onderzocht (dienen) te worden. Bijvoorbeeld de ontwikkellocaties zoals Trega en Geusselt zijn momenteel nog niet beschikbaar voor uitgifte.

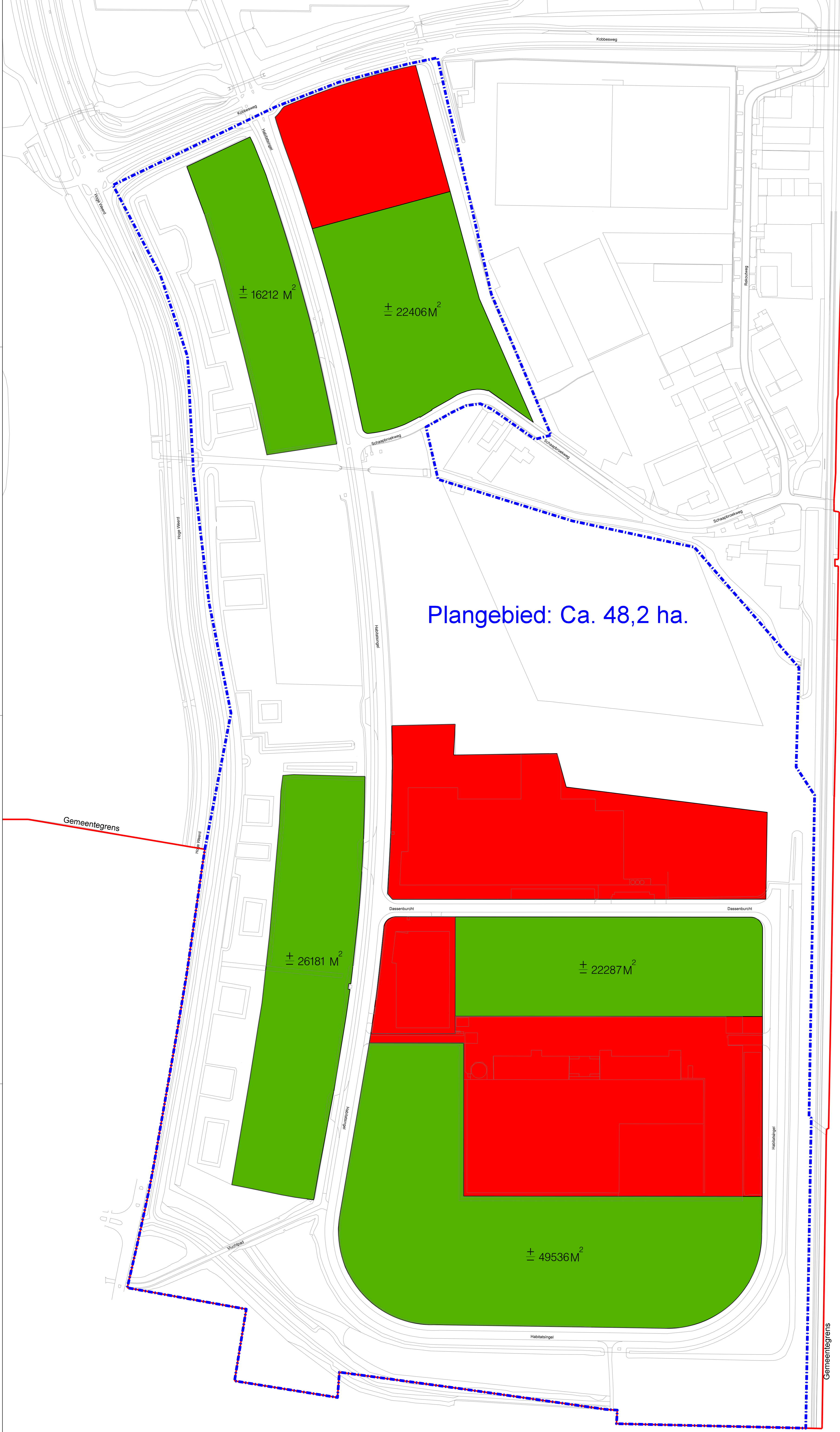
Hoogachtend,

Alain Garnier
Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed



Beleid en Ontwikkeling – Vastgoed-Informatie – Gemeente Maastricht

 Gemeente Maastricht	Grens bestemmingsplan	Beschikbare kavels Ambyerveld		paraaf H.S.	datum 18-03-'25
	schaal 1:1500		bijbehorende tekening	vervangt nr.	tekening nr. LDC-575 D



Plangebied: Ca. 48,2 ha.

Gemeentegrens

Gemeentegrens

Beleid en Ontwikkeling – Vastgoed-Informatie – Gemeente Maastricht

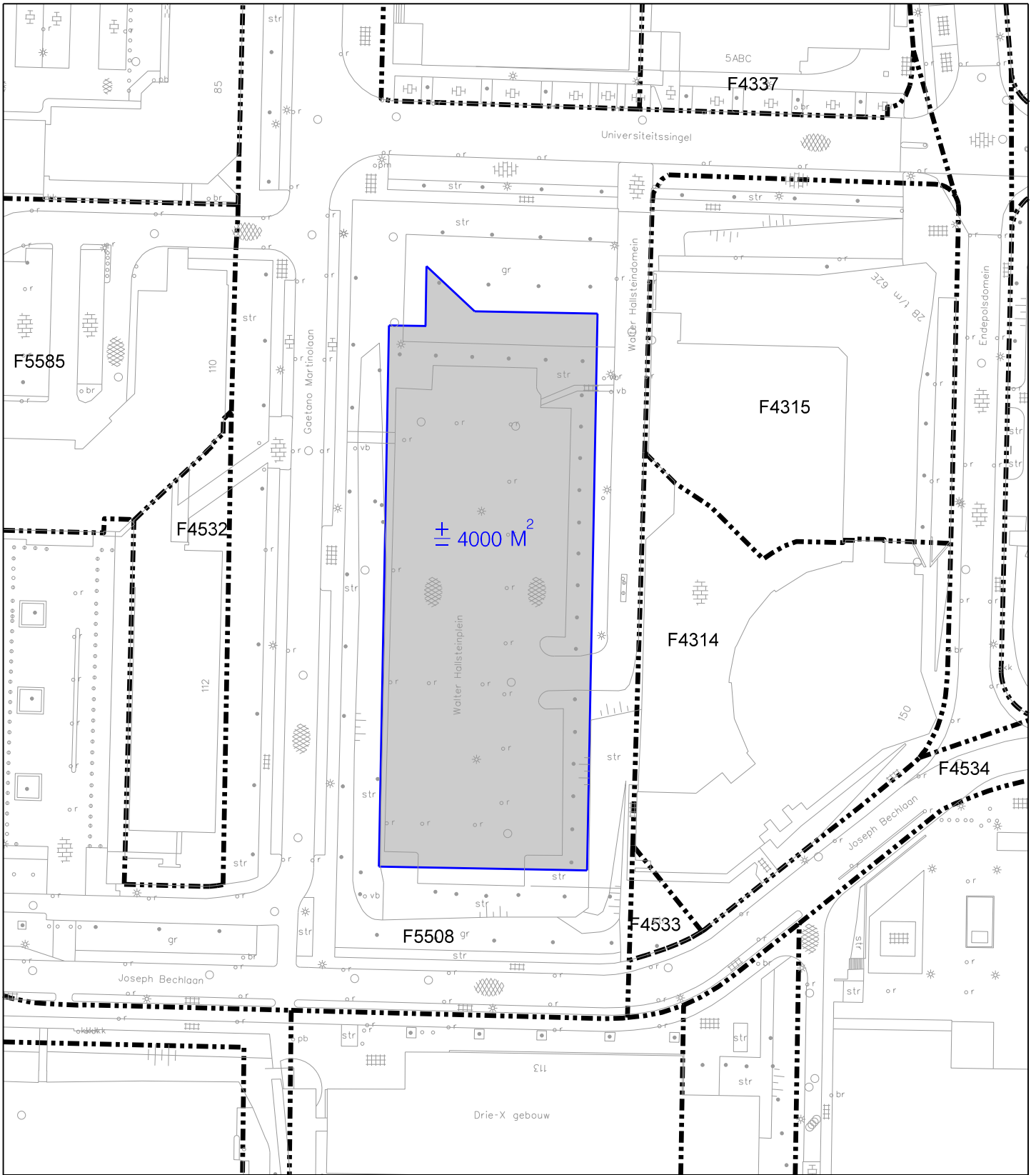
Bedrijvenpark Maastricht Zuid

 = Plangebied
 = Verkocht
 = Uitgeefbaar

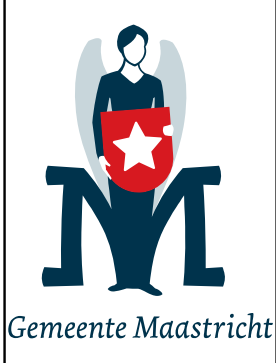
Gemeente Maastricht
 A1 Formaat
 SCHAAL 1:1500
 Aan dit kooproduct kunnen geen rechten worden ontleend.
 versie nr. LDC-637 Plangebied
 vervangt nr.
 bijbehorende tekening
 schaal 1:1500
 paragraaf D.B.
 datum 05-03-21

Afgebeelde oppervlakten zijn indicatief en dienen ter onderhandeling





Beleid en Ontwikkeling – Vastgoed-Informatie – Gemeente Maastricht



Plankaart P0-locatie

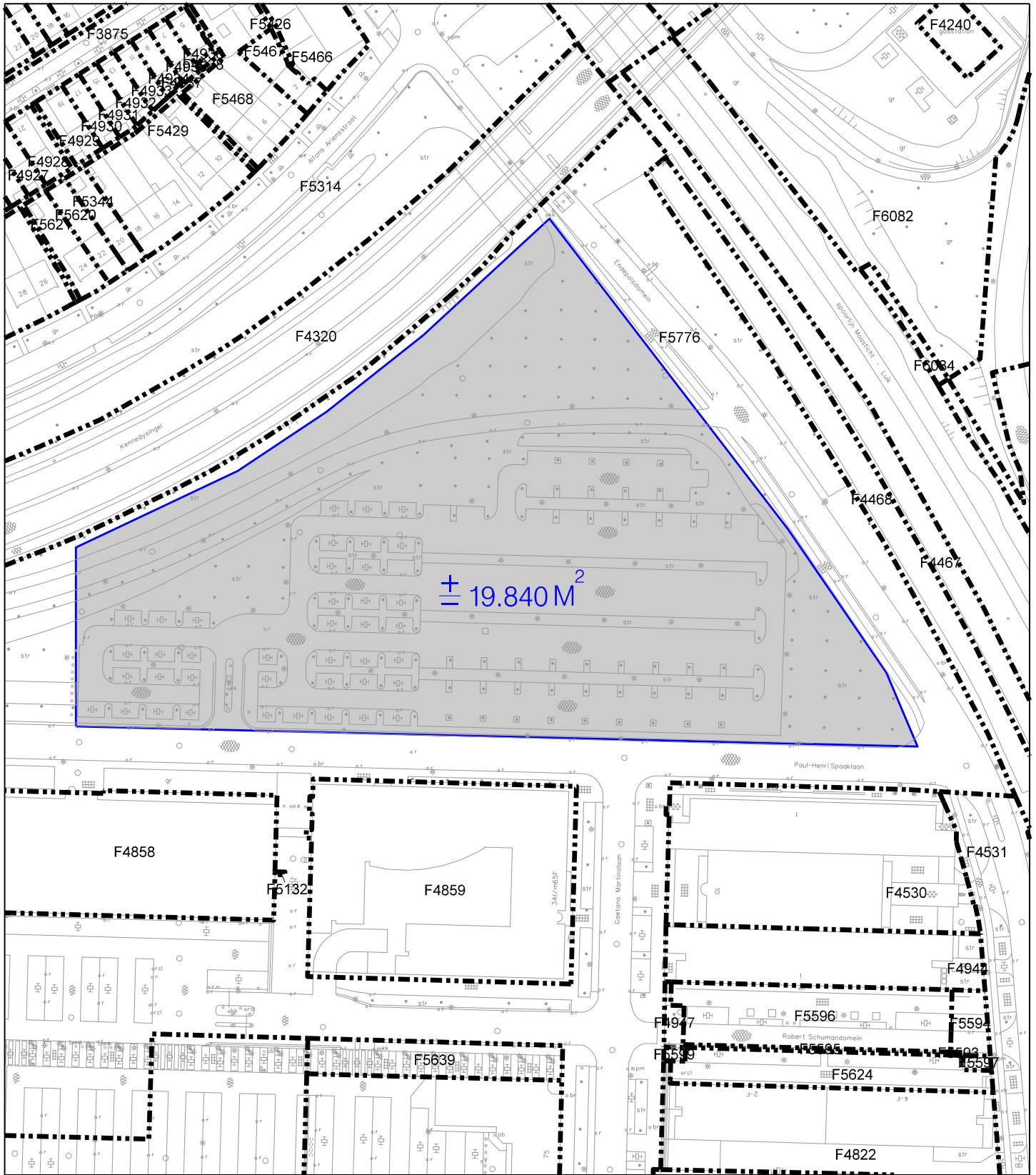
schaal 1:1000	bijbehorende tekening
---------------	-----------------------

vervangt nr.

paraf	datum	
D.B.	11-03-'25	

tekening nr. LDC-1085	
-----------------------	--

Bron: Vastgoed-Informatie SCHAAL 1:1000 Aan dit kaartproduct kunnen geen rechten worden ontleend.



Bron: Vastgoed-Informatie

SCHAAL 1: 1500

Aan dit kaartproduct kunnen geen rechten worden ontleend.

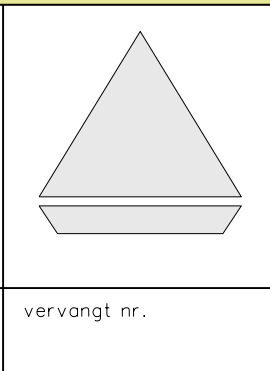
Beleid en Ontwikkeling – Vastgoed-Informatie – Gemeente Maastricht



Plankaart P2-locatie

schaal 1: 1500

bijbehorende tekening



paraf	datum
D.B.	11-03-'25
tekening nr. LDC-1086	



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 11-03-2025
No. 2025-00918 (Raad)
No. 2025-00917 (Vastgoed)**

10 maart 2025

Betreft: Technische vragen inzake nota grondprijzen

Beste mensen,

Op pagina 4 lees ik: "Op dit moment heeft de gemeente bij volgende in exploitatie zijnde grondexploitaties beschikbare uitgeefbare bouwgronden".

50PLUS mist hier plattegronden waarop nauwkeurig ingetekend welke gronden precies bedoeld worden. Kunnen deze platte gronden alsnog worden toegevoegd?

Zijn er wellicht nog meer beschikbare bouwgronden in bezit/beheer van de gemeente Maastricht? Zo ja, kunnen deze bouwgronden inzichtelijk gemaakt worden?

Dank alvast,

https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/agenda/agendaview/action=showdoc/ag=a88220aaa802a0880282220a816aeb49/pdc=02020a2a22a8280808aa20296adda8a0/Raadsvoorstel_23-2025_-_Nota_Grondprijzen_2025.pdf

Indiener Willy Bronckers

Partij indiener 50PLUS

Antwoord:

Behandeld door gemeente Maastricht/ team: Vastgoed