



Raadsvoorstel

Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 25 februari 2025
Domeinvergadering: 11 maart 2025
Portefeuillehouder: Wethouder Garnier
Opsteller: Arjan Kruijf, de
E-mail adres: Arjan.de.Kruijf@maastricht.nl
Telefoonnummer: 043-350 4617
Afdeling: Vastgoed
Volgnummer: 23-2025
Registratienummer: 2025.00695
Raadsvergadering: 25 maart 2025
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Nota Grondprijzen 2025

Samenvatting

De gemeente Maastricht geeft bouwgronden uit voor woningbouw, bedrijven, kantoren, detailhandel enzovoorts. Het is daarom belangrijk om uitgangspunten vast te stellen voor het tot stand komen van gemeentelijke grondprijzen. In 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2020 vastgesteld. Deze nota is nu geëvalueerd. Uit deze evaluatie blijkt dat de Nota Grondprijzen nog steeds een goed bruikbaar instrument is bij het bepalen van grondprijzen bij gemeentelijke grondverkoop.

In de nieuwe Nota Grondprijzen is onder andere een eenvoudiger indeling voor de functie Wonen gebruikt die aansluit op het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast zijn ook de grondprijzen uit de vorige Nota Grondprijzen waar nodig aangepast, zodat de grondprijzen actueel en marktconform zijn.

De gemeenteraad besluit de Nota Grondprijzen 2025 vast te stellen.



Beslispunten

De raad besluit:

1. De Nota Grondprijzen 2025 en de bijbehorende Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen.
2. De Nota Grondprijzen 2020 en de bijbehorende Grondprijzenbrief 2024 in te trekken.

1. Aanleiding en bevoegdheden

De gemeente Maastricht geeft bouwgronden uit voor woningbouw, bedrijven, kantoren, detailhandel enzovoorts. Het is daarom belangrijk om uitgangspunten vast te stellen voor het tot stand komen van gemeentelijke grondprijzen.

In 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2020 vastgesteld. Deze nota behandelt de methodes om grondprijzen vast te stellen en de hoogte van de grondprijzen bij verkopen van gemeentelijke bouwgronden. De nota gaat hierbij in op grondprijzen voor verschillende functies met betrekking tot woningbouw, bedrijvigheid en overige functies.

Voor het opstellen van een nieuwe Nota Grondprijzen 2025 heeft eerst een evaluatie plaatsgevonden van de nota uit 2020. Uit deze evaluatie blijkt dat de Nota Grondprijzen een goed bruikbaar instrument is bij het bepalen van grondprijzen bij gemeentelijke grondverkoop. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2020 worden onderstaand genoemd:

- In de nota van 2020 waren functies opgenomen waarbij alleen de systematiek van grondprijsbepaling werd vastgesteld. In de nieuwe nota grondprijzen is er voor deze functies voor gekozen om de grondprijs vast te stellen aan de hand van een taxatie. In de praktijk werden de grondprijzen in deze laatste categorie altijd al vastgesteld op basis van een taxatie door een externe, onafhankelijke taxateur, vooral om marktconformiteit te waarborgen.
- In de oude nota grondprijzen werd binnen de functie sociale woningbouw onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Om aan te sluiten op het gemeentelijk woonbeleid is in de nieuwe nota de categorie sociale koopwoningen vervallen;
- Verder zijn in de nieuwe nota de functies in de categorie woningbouw vereenvoudigd tot sociale woningbouw, koopwoningen, markthuurwoningen en overige woonvormen. Hiermee wordt aangesloten op het gemeentelijk woonbeleid;
- Tot slot heeft voor de functies waarbij sprake is van normprijzen of vastgestelde grondprijzen op basis van externe adviezen en gegevens via benchmarking een actualisatie plaatsgevonden voor de grondprijzen tussen de nul en tien procent.



Voor een overzicht van de evaluatie en wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2 van de Nota Grondprijzen 2025.

De Nota Grondprijzen is één van de instrumenten voor het realiseren van het gemeentelijk grondbeleid, zoals dit is vastgelegd in de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022. Met de vaststelling van de Nota Grondprijzen komen de Nota Grondprijzen 2020 en de Grondprijzenbrief 2024 te vervallen.

2. Beoogd effect

Het is belangrijk om de uitgangspunten vast te stellen voor het tot stand komen van gemeentelijke grondprijzen. Door deze uitgangspunten vast te leggen in een nota en deze eens in de 4 jaar te actualiseren zorgen we voor een consistent en actueel grondprijsbeleid. Hiermee voldoet de gemeente aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3. Argumenten

1.1 Het zorgdragen voor een actueel grondprijsbeleid

Het vaststellen van de geactualiseerde Nota Grondprijzen zorgt ervoor dat deze actueel en marktconform is. Een actuele Nota Grondprijzen is belangrijk. De gemeente voldoet met deze nota aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.2 De Nota Grondprijzen is een goed bruikbaar instrument

De conclusie uit de evaluatie is dat de Nota Grondprijzen nog steeds een goed bruikbaar instrument is gebleken bij gemeentelijke verkopen van bouwgrond. De Nota Grondprijzen dient hiermee de belangen van uniformiteit en objectiviteit, transparantie, draagvlak en verdienend vermogen. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de Nota Grondprijzen

1.3 De gehanteerde waarderingsmethoden zijn gangbaar en goed bruikbaar

Extern onderzoek, benchmarkgegevens en deskundige advisering tonen aan dat de door de gemeente Maastricht gehanteerde methoden om grondprijzen te bepalen gangbaar en goed werkbaar zijn. De methoden van normgrondprijs, vastgestelde grondprijs en functies waarbij de grondprijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke, externe taxateur zijn eveneens gebruikelijk en goed werkbaar.

4. Kanttekeningen

1.1 Niet actualiseren betekent geen actueel grondprijsbeleid



De gemeente zou ervoor kunnen kiezen om geen Nota Grondprijzen te hanteren en de grondprijsvaststelling voor alle bouwgronden per geval te bekijken en te laten taxeren door een onafhankelijke, externe taxateur. Dit komt echter de werkbaarheid en efficiency niet ten goede.

5. Financiën

De Nota Grondprijzen 2025 heeft geen directe financiële gevolgen. De in de nota genoemde grondprijzen en uitgangspunten worden gehanteerd bij het opstellen van de hercalculaties van de bouwgronden in exploitatie in het kader van de jaarrekening 2024. In deze hercalculaties worden de financiële consequenties vertaald, waarbij jaarlijks voor alle bouwgronden in exploitatie de actuele verkoopprijzen en actuele kostencalculaties worden meegenomen om in een drietal scenario's de verwachte ontwikkeling van deze bouwgronden in exploitatie te kunnen beoordelen. De bouwgronden in exploitatie worden toegelicht in de Meerjaren Prognose Grond en Vastgoedexploitaties welke in dezelfde raadsvergadering wordt behandeld als de jaarrekening 2024.

Op dit moment heeft de gemeente bij de volgende in exploitatie zijnde grondexploitaties beschikbare uitgeefbare bouwgronden:

Randwyck Noord	(kantoorlocatie, circa 2,4 ha.)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	(bedrijventerrein, circa 13 ha.)
Trega	(gebiedsontwikkeling diverse functies)
Geusselt kantoorlocatie	(kantoorlocatie, circa 1,1 ha.)

6. Vervolg

Na vaststelling van de Nota Grondprijzen 2025 wordt de Grondprijzenbrief 2025, welke als bijlage 1 onderdeel uit maakt van de Nota Grondprijzen, jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door het college. De Nota Grondprijzen wordt na 4 jaar geëvalueerd en geactualiseerd.

7. Communicatie

Na vaststelling zal de Nota Grondprijzen 2025 en de daarvan deel uitmakende grondprijzenbrief 2025 via overheid.nl bekend gemaakt worden en op de gemeentelijke website, onderdeel grond- en vastgoedbeleid geplaatst worden zodat de nota kenbaar/raadpleegbaar is voor iedere (potentiële) koper of erfpachter. De nota treedt in werking op de dag van bekendmaking via overheid.nl.



8. Bijlage

- Bijlage 1 Raadsbesluit
Bijlage 2 Nota Grondprijzen 2025

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1

Raadsbesluit

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 25 februari 2025, Afdeling Vastgoed, registratienummer 2025.00695;

gelet op de kaderstellende bevoegdheid van de raad;

BESLUIT:

1. De Nota Grondprijzen 2025 en de bijbehorende Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen.
2. De Nota Grondprijzen 2020 en de bijbehorende Grondprijzenbrief 2024 in te trekken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 maart 2025 met inachtneming van amendement..

de griffier,

de voorzitter,



Besluit

Aangaande het raadsvoorstel 23-2025 worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor het raadsvoorstel stemmen 32 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Meertens (SPM), mw. Makatita-Hendrix
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA), Jan Janssen (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD), dhr. Van Heertum (VVD)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)
dhr. Van Est (50PLUS)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)
dhr. Nab (FvD)

Tegen het raadsvoorstel stemmen 6 leden:

dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Van Rooij (M:OED)

Het raadsvoorstel is met 32 stemmen voor en 6 stemmen tegen **aangenomen**. Aldus besloten.

Amendement Partij voor de Dieren - Intrekken nota grondprijzen 2020

Aangaande het amendement "intrekken nota grondprijzen" worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor het amendement stemmen 38 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Meertens (SPM), mw. Makatita-Hendrix
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA), Jan Janssen (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD), dhr. Van Heertum (VVD)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Van Rooij (M:OED)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)
dhr. Nab (FvD)

Tegen het amendement stemmen 0 leden.



Het amendement is met 38 stemmen voor en 0 stemmen tegen **unaniem aangenomen**. Aldus besloten.

Amendement SP - Schrappen van de indexatie van de normprijzen van sociale woningbouw met 10%

Aangaande het amendement "Schrappen van de indexatie van de normprijzen van sociale woningbouw met 10%" worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor het amendement stemmen 9 leden:

dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Van Rooij (M:OED)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)

Tegen het amendement stemmen 29 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Meertens (SPM), mw. Makatita-Hendrix
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA), Jan Janssen (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD), dhr. Van Heertum (VVD)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Nab (FvD)

Het amendement is met 29 stemmen voor en 9 stemmen tegen **verworpen**. Aldus besloten.

Motie SP - Opstellen en uitwerken beleidsalternatieven ten aanzien van erfpacht

Aangaande de motie "Opstellen en uitwerken beleidsalternatieven ten aanzien van erfpacht" worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor de motie stemmen 12 leden:

dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Van Est (50PLUS)

Tegen de motie stemmen 26 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Meertens (SPM), mw. Makatita-Hendrix
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA), Jan Janssen (CDA)



dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkooijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD), dhr. Van Heertum (VVD)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Van Rooij (M:OED)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)
dhr. Nab (FvD)

De motie is met 12 stemmen voor en 26 stemmen tegen **verworpen**. Aldus besloten.

Motie SP - Behoud sociale koopwoningen in de Nota Grondprijzen 2025

Aangaande de motie "Opstellen en uitwerken beleidsalternatieven ten aanzien van erfpacht" worden 38 stemmen uitgebracht.

Voor de motie stemmen 9 leden:

dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Ortjens (Volt), Mart den Heijer (Volt)
dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Van Rooij (M:OED)
mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht)

Tegen de motie stemmen 29 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Meertens (SPM), mw. Makatita-Hendrix
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Gardien (D66), mw. El Fassih (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Mertens (D66)
mw. Heine (CDA), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA), Jan Janssen (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Voorst (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Verkooijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD), dhr. Van Heertum (VVD)
dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Nab (FvD)

De motie is met 9 stemmen voor en 29 stemmen tegen **verworpen**. Aldus besloten.