



Samenvatting

Het college heeft besloten de Grondprijzenbrief 2024 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 2024 vaststellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 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 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 2024 komt de Grondprijzenbrief 2023 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. 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 Augustusraming 2023 (concept Macro Economische Verkenning 2024) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is gepubliceerd op 17 augustus 2023 en de Macro Economische Verkenning 2024 van het CPB, gepubliceerd op 19 september 2023 groeit de Nederlandse economie in 2023 met 0,7% en in 2024 met 1,5%. De koopkracht herstelt na eerdere forse daling dankzij stijgende lonen met 1,8% in 2024. Het aantal mensen in armoede blijft door de inkomensondersteunende maatregelen in 2024 gelijk aan 2023 (4,8%). De armoede onder kinderen daalt van 6,2% in 2023 naar 5,1% in 2024. De laatste jaren heeft de Nederlandse economie een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis, de hoge inflatie en de stijgende rente hadden grote gevolgen voor veel huishoudens en bedrijven, maar de economie als geheel bleek veerkrachtig. Wel kromp de economie licht in de eerste kwartalen van 2023, vooral door dalende uitvoer en consumptie. Voor heel 2023 en ook voor 2024 wordt een magere economische groei verwacht. De inflatie blijft met 3,9% in 2023 en 3,8% in 2024 langer hoog dan eerder werd verwacht.



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 2024 is voor zowel woningbouw als bedrijvigheid gekeken naar de landelijke marktsituatie op basis van onder andere het derde kwartaalbericht Grondexploitaties 2023, 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 2023-2024 onderzocht wat de verwachting is met betrekking tot de indexering van grondprijzen voor het jaar 2024 bij de deelnemende gemeenten. Deze informatie heeft als uitgangspunt gediend bij de totstandkoming van de voorstellen voor de Grondprijzenbrief 2024.

Woningbouw

Het derde kwartaalbericht Grondexploitaties 2023, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling laat zien dat de woningprijzen bestaande woningen per m2 in het derde kwartaal zijn gestegen met 1,7% ten opzichte van vorig kwartaal. Op jaarbasis is er een lichte daling van 1,3%. Ook bij nieuwbouwwoningen is sprake van een prijsstijging in het derde kwartaal (2,1%). Op jaarbasis zijn de prijzen gelijk gebleven. De krapte op de woningmarkt is licht toegenomen ten opzichte van het tweede kwartaal.

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2023 met 0,3% licht gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. Op jaarbasis zijn de woningbouwkosten met 5,4% gestegen. De bouwkosten stabiliseren voornamelijk door een afname van de vraag naar bouwmaterialen, waardoor materiaaltekorten verminderen. De dalende (nieuwbouw)woningprijzen en stijgende bouwkosten impliceren een daling van de theoretische waarde van bouwgrond in het geval van residuele



grondwaardebepaling. De gemiddelde daadwerkelijke transactieprijs van bouw kavels is volgens het Kadaster echter licht gestegen 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 eerste kwartaal 2024. Tot slot kan gemeld worden dat de bouw van de 78 appartementen Miller (Sphinx Zuid) gereed is. De oplevering van alle appartementen (huur en koop) heeft plaatsgevonden gedurende 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 2024-2025 verkocht en gerealiseerd zal zijn.

Op basis van de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2023-2024, uitgevoerd door Stec Groep valt af te leiden dat ten aanzien van de verwachte ontwikkeling grondprijzen voor woningbouw circa 25% van de Nederlandse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2023. Circa 21% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 8% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 3% verwacht een stijging van meer dan 5%. Slechts 14% van de deelnemende gemeenten verwacht een daling van de grondprijs. Circa 29% van de deelnemende gemeenten had bij het invullen van benchmark nog geen idee over de grondprijzen voor 2024, dan wel geen grondposities.

Voor de Limburgse gemeenten zien de percentages er als volgt uit: circa 7% van de Limburgse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2023. Circa 20% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 27% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 0% verwacht een stijging van meer dan 5%. Circa 26% van de deelnemende Limburgse gemeenten had bij het invullen van benchmark nog geen idee over de grondprijzen voor 2024, dan wel geen grondposities. Van de Limburgse gemeente verwacht 20% een prijsdaling.



Bedrijvigheid

Volgens het derde kwartaalbericht Grondexploitaties 2023, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling wordt de commerciële vastgoedsector in het derde kwartaal 2023 net als in het tweede kwartaal gekenmerkt door een stabiele vraagkant en licht stijgende aanvangsrendementen (hetgeen betekent dat beleggers in principe minder risico willen nemen bij investeringen). De terughoudendheid bij beleggers blijft aanhouden met name vanwege de hoge rentestanden. De bouwkosten zijn licht gestegen in het derde kwartaal. Net als bij woningbouw is er wel een stabiliserende trend in de bouwkosten waarneembaar.

De opname van nieuwe kantoorruimte is in de eerste drie kwartalen van 2023 ongeveer 21,7% gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het derde kwartaal vertoonde echter wel een verbetering ten opzichte van het eerste en tweede kwartaal. De reden hiervoor is een aantal grote transacties. De totale opname van nieuwe kantoorruimte in 2023 blijft behoorlijk achter ten opzichte van voorgaande jaren.

De bedrijfsruimtemarkt werd het derde kwartaal gekenmerkt door een toename van het aantal kleine transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Het totale aantal opgenomen vierkante meters is 18% lager dan vorig jaar terwijl het aantal transacties met 10% is gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterke vraag naar kleinere bedrijfsruimten en het feit dat grotere oppervlakten bedrijfsruimten minder worden opgenomen. Er is landelijk een afname van in het aanbod van grotere ruimten door het gebrek aan nieuwbouwmogelijkheden. Ook ondergaat de logistieke vastgoedsector een aanzienlijke vertraging, aangezien retailers terughoudend zijn bij uitbreiding en vernieuwingsplannen als gevolg van het afnemende consumentenvertrouwen.

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 2023 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. 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 bouwka­vel ter grootte van 2.255 m² is verkocht. In 2022 en 2023 is geen kavel verkocht, de interesse is echter onverminderd hoog. Inmiddels is een intentieovereenkomst gesloten inzake de verkoop van een bedrijfskavel ter grootte van circa 5,5 ha.

De voorraad bedrijventerreinen in Maastricht is schaars. De beoordeling van marktinitiatieven vindt mede plaats op basis van de gemeentelijke beleidskaders (ruimte­vraag, aantal arbeidsplaatsen, milieucategorie etc.). Momenteel resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van circa 13 ha. Het bedrijventerrein Beatrixhaven is sinds 2022 volledig uitverkocht. Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een zeer 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 materiaaltekorten, kostenstijgingen, de situatie rondom stikstof en het Didam-arrest. Ook van deze factoren zullen de effecten de komende jaren duidelijk worden.

Op basis van de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2023-2024, 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 2023. Circa 26% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 10% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 11% verwacht een stijging van meer dan 5%. Van de Nederlandse gemeenten verwacht 5% een daling van de grondprijs en 23% heeft geen grondposities of weet het op dit moment nog niet. Voor de Limburgse gemeenten zien de percentages er als volgt uit: circa 15% van de Limburgse gemeenten verwacht dat de grondprijzen gelijk blijven aan 2023. Circa 23% verwacht een stijging tot 2,5% en circa 15% verwacht een stijging tussen 2,5% en 5% en 0% verwacht een stijging van meer dan 5%. Circa 39% van de deelnemende Limburgse gemeenten had bij het invullen van benchmark nog geen idee over de grondprijzen voor 2024, dan wel geen grondposities. Van de Limburgse gemeente verwacht 8% een prijsdaling.

**Voorstellen met betrekking tot de Grondprijzenbrief 2024**

Onderstaand wordt voor de functies Sociale woningbouw, Woningbouwplan Ambyerveld, Bedrijventerreinen, kantoorlocaties, non-profitvoorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen een voorstel gedaan voor de Grondprijzenbrief 2024. 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 2024 is hiermee rekening gehouden.

Sociale woningbouw

Bij de functie Sociale woningbouw hanteert Maastricht een vast bedrag per woning (normgrondprijs). Het betreft hier sociale woningbouw welke door de corporaties wordt gerealiseerd. De grondprijs wordt bepaald op basis van de comparatieve methode. Het betreft 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 2023 de liberalisatiegrens geïndexeerd met de inflatie en aangepast van € 763,47 (2022) naar € 808,06 (2023). Woningen met huurprijzen boven dit bedrag worden op dit moment tot vrije markthuur gerekend. Op dit moment zijn nog geen cijfers bekend met betrekking tot de liberalisatiegrens voor 2024

Rekening houdende met bovenstaande, de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2023-2024 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen voor 2024 ten behoeve van sociale woningbouw door woningcorporaties conform onderstaande tabel met 2% te indexeren ten opzichte van 2023.

Categorie	Grondprijs excl.btw 2023	Grondprijs excl.btw 2024	eenheid
eengezinswoning koop	€ 29.180	€ 29.765	stuk
meergezinswoning koop	€ 27.160	€ 27.705	stuk
eengezinswoning huur	€ 19.000	€ 19.380	stuk
meergezinswoning huur	€ 16.980	€ 17.320	stuk

Bovenstaande prijzen voor 2024 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 2024 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 2024 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 2023-2024 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse gemeenten voorgesteld de grondprijzen voor 2024 met 2% te indexeren ten opzichte van 2023. De grondprijs voor deze vrije sector kavels Ambyerveld bedraagt dan voor 2024 € 299 per m² exclusief btw (€ 361,79 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 2023-2024 en de gehanteerde grondprijzen bij diverse Limburgse gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen zoals vastgesteld in de Grondprijzenbrief 2023 voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid voor 2024 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 conform voorgaande jaren te handhaven aangezien marginale vraag is naar dergelijke kavels.

Daarnaast wordt voorgesteld de grondprijs uit de Grondprijzenbrief 2023, voor het bedrijventerrein Hazendans voor het jaar 2024 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 2024 wordt voorgesteld ook voor deze gronden op Karosseer een indexering toe te passen van 2% ten opzichte van 2023 hetgeen leidt tot een grondprijs voor 2024 van € 63 exclusief btw en deze grondprijs op te nemen in de Grondprijzenbrief 2024.

In onderstaande tabel worden voor de verschillende bedrijventerreinen in Maastricht de voorgestelde verkoopprijzen (exclusief btw) voor 2024 ten opzichte van 2023 weergegeven:

Bedrijventerreinen	Grondprijs excl.btw 2023	Grondprijs excl.btw 2024
Hazendans	€ 147	€ 150
Karossee	€ 62	€ 63
Maastricht Zuid:		
Plandeel Noord	€ 91	€ 93
Plandeel Zuid - Oost Noord	€ 107	€ 109
Plandeel Zuid - Oost rand	€ 115	€ 117
Plandeel Zuid - Oost Noord (logistiek)	€ 111	€ 113
Plandeel Zuid - Oost rand (logistiek)	€ 120	€ 122
Plandeel Zuid - West	€ 126	€ 126

Bedragen per m² BVO/uitgeefbaar

Bovenstaande grondprijzen voor 2024 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 conform voorgaande jaren voorgesteld de residueel vastgestelde grondprijs voor de locaties Randwyck en Geusselt voor 2024 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 2024 met 2% te indexeren ten opzichte van 2023 en vast te stellen op €140 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 2024 met 2% te indexeren ten opzichte van 2023 en vast te stellen op € 35 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 2024 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 2023. 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 2023.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. De Grondprijzenbrief 2024 vaststellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De "Nota Grondprijzen 2020 Gemeente Maastricht" welke op 12 mei 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt naar verwachting eind 2024 geactualiseerd. 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.