



Samenvatting

Het college stelt de Grondprijzenbrief 2026 vast. Hiermee worden de grondprijzen geactualiseerd die de gemeente gebruikt bij de verkoop van bouwgrond voor onder andere woningen, bedrijven en kantoren. De nieuwe grondprijzen gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026 en vervangen de Grondprijzenbrief 2025.

De meeste grondprijzen worden voor 2026 verhoogd. Deze aanpassing is gebaseerd op actuele marktontwikkelingen in Maastricht, vergelijking met andere gemeenten en analyses van externe deskundigen. Voor kantoorlocaties worden de grondprijzen niet aangepast.

Met dit besluit volgt het college het beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Het zorgt ervoor dat de gemeente werkt met actuele, transparante en marktconforme grondprijzen bij de uitgifte van bouwgrond.

1. Beslispunten

1. Het college besluit de Grondprijzenbrief 2026 met terugwerkende kracht per 1 januari 2026 vast te stellen en Grondprijzenbrief 2025 per 1 januari 2026 in te trekken.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 13 januari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

De gemeente geeft bouwgronden uit ten behoeve van woningbouw, bedrijven, kantoren, detailhandel enzovoorts. In dit kader is het van belang uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij uitgifte van bouwgrond door de gemeente. Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2025 vastgesteld. Deze nota behandelt de methodiek om grondprijzen vast te stellen en de hoogte van de grondprijzen bij verkoop van gemeentelijke bouwgronden.

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

Met de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 met terugwerkende kracht per 1 januari 2026, komt de Grondprijzenbrief 2025 per 1 januari 2026 te vervallen.

3. Beoogd effect

Het is wenselijk om uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van bouwgronden door de gemeente. Met de vaststelling van de Nota Grondprijzen wordt vermeden dat er een schijn van willekeur bestaat en voldoet de gemeente aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Op basis van de Nota Grondprijzen wordt jaarlijks de Grondprijzenbrief door het college vastgesteld met als beoogd effect het zorgdragen voor jaarlijks actuele grondprijzen ten behoeve van de verkoop van gemeentelijke bouwgronden.

4. Argumenten

1.1 Het voorstel volgt de Nota Grondprijzen 2025 Maastricht

Met het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 voldoet het college aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid zoals vastgelegd in de Nota Grondprijzen Maastricht 2025. Hierin is bepaald dat de grondprijzen jaarlijks worden herzien en vastgesteld door het college.

1.2 Het zorgdragen voor actuele grondprijzen

Het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 zorgt ervoor dat de gemeente actuele grondprijzen hanteert bij uitgifte van gemeentelijke bouwgronden. Dit draagt bij aan de uitgangspunten, zoals marktconformiteit, transparantie, draagvlak en verdienend vermogen van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondprijzen 2025.



Om te komen tot actuele grondprijzen voor 2026 is voor zowel woningbouw als bedrijvigheid op de eerste plaats gekeken naar de marktsituatie van diverse woningbouwprojecten en bedrijventerreinen in Maastricht. Ook zijn de grondprijzen van diverse gemeenten in beeld gebracht en vergeleken. Daarnaast is gebruik gemaakt van de Outlook Grondexploitaties 2026, opgesteld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling ([Rapport Metafoor](#)). In dit rapport wordt uitvoerig ingegaan op parameters op het gebied van gebiedsontwikkeling waaronder grondprijzen. Voor woningbouw is volgens dit bureau de verwachting dat de grondprijzen zullen stijgen met een percentage tussen de 1% en 7%, waarbij voor betaalbare woningen het percentage tussen de 2% en 5% wordt ingeschat. Voor bedrijfskavels is de verwachting een stijging van de grondprijzen tussen de 0% voor basis bedrijventerreinen en 5% voor toplocaties. Tot slot is op basis van de door Stec Groep uitgevoerde Benchmark Gemeentelijk Grondprijsbeleid 2025-2026 ([Benchmark Stec](#)) onder andere onderzocht wat de verwachting is met betrekking tot de indexering van grondprijzen voor 2026 bij de deelnemende 122 gemeenten. Volgens deze benchmark is de verwachting dat de grondprijzen voor 2026 zullen stijgen met 4,2% landelijk. De verwachte gemiddelde stijging voor de regio Zuid wordt geraamd op 3,8 %. Voor bedrijfskavels verwacht Stec een stijging van de grondprijzen met 3,4% landelijk en voor de regio Zuid 2,0 %.

In de periode 2020 tot en met 2024 heeft de gemeente de grondprijzen jaarlijks geïndexeerd met 2%. Bij het opstellen van de Nota Grondprijzen Maastricht 2025 zijn alle grondprijzen met externe deskundigen geactualiseerd waarbij er sprake was van een gemiddelde indexering van 10% ten opzichte van 2024.

Rekening houdende met bovenstaande wordt voorgesteld de grondprijzen voor 2026 met 3% te indexeren ten opzichte van 2025, met uitzondering van de grondprijs voor kantoren. De grondprijs voor kantoren bevindt zich aan de bovenkant in vergelijking met andere Limburgse gemeenten, bijvoorbeeld Sittard Geleen (€ 219 vs. € 150 per m² BVO). Vanwege de concurrentiepositie van de gemeente en met name de marktsituatie, waarbij al jaren geen grondverkoop plaatsvinden van kantoorlocaties wordt conform voorgaande jaren voorgesteld de grondprijs voor de kantoorlocaties (Geusselt en Randwyck) niet te indexeren en te handhaven op € 219 per m² BVO. Dit voorstel wordt onderschreven door een extern advies.



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Niet actualiseren betekent het niet volgen van de Nota Grondprijzen 2025

Indien het college de Grondprijzenbrief 2026 niet vaststelt, voldoet het college niet aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid zoals vastgelegd in de Nota Grondprijzen Maastricht 2025.

1.2 Niet actualiseren betekent geen actuele grondprijzen

Indien uw college de Grondprijzenbrief 2026 niet vaststelt, blijft de Grondprijzenbrief 2025 van kracht waarmee de gemeente dan geen geactualiseerde grondprijzen hanteert. Dit komt marktconformiteit, de belangen van uniformiteit, transparantie, draagvlak en verdienend vermogen niet ten goede.

6. Financiële gevolgen

Het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 heeft geen directe financiële gevolgen. De in deze brief genoemde grondprijzen en uitgangspunten worden gehanteerd bij het opstellen van de hercalculaties van de bouwgronden in exploitatie in het kader van de jaarrekening 2025. 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 2025 welke in dezelfde raadsvergadering wordt behandeld als de jaarrekening 2025.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

De Nota Grondprijzen 2025 Maastricht is 25 maart 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota wordt eens in de 4 jaar geactualiseerd. Op basis van de Nota Grondprijzen wordt jaarlijks de grondprijzenbrief door het college vastgesteld met daarin opgenomen de voor dat jaar te hanteren grondprijzen bij de verkoop van bouwgronden.

8. Communicatie

Na vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 door uw college, zal deze via overheid.nl bekend gemaakt worden en op de gemeentelijke website ([Grond en Vastgoedbeleid Maastricht](https://grond-en-vastgoedbeleid.maastricht.nl)) geplaatst



worden zodat de Grondprijzenbrief 2026 kenbaar/raadpleegbaar is voor iedere (potentiële) koper of erfpachter. De Grondprijzenbrief treedt in werking op de dag van bekendmaking via overheid.nl.