



Nota grondprijzen 2020

In het raadsvoorstel staat op blz. 3 “dat de nota grondprijzen het gemeentelijk grondbeleid ondersteunt, waarbij het doel is de voorziene stedelijke ontwikkeling van de gemeente binnen de gestelde tijdsaders en met de gewenste kwaliteit te ontwikkelen tegen tenminste neutraal financieel saldo.”

- a. In welke mate draagt de nota grondprijzen bij aan het behalen van de stedelijke ontwikkeling en wat is dan die stedelijke ontwikkeling die we beogen? Waar is die visie omschreven?

Antwoord:

Met de nota grondprijzen wordt mee uitvoering gegeven aan de stedelijke programma's op het gebied van wonen, bedrijven/kantoren, detailhandel, recreatie en toerisme etc. Die programma's vinden hun vertaling in de ruimtelijke kaders die door de gemeenteraad worden vastgesteld, structuurvisie (omgevingsvisie), tot bestemmingsplannen. Op grond van de daarin gemaakte ruimtelijke keuzes voor de inrichting van de fysieke leefomgeving worden ook gemeentelijke gronden ingezet om locatieontwikkelingen tot stand te brengen. Daarbij is het van belang dat de gemeente ook transparantie betracht, welke grondprijzen en grondprijsniveau's zij daarbij voor de diverse segmenten bepaalt. De nota grondprijzen dient tezamen met de jaarlijkse door het college vast te stellen grondprijzenbrief ervoor om de wijzen van de totstandkoming van de grondprijzen inzichtelijk te maken, daarbij rekening houdend met en mede sturing gevend aan de marktontwikkelingen.

Wat zijn de primaire doelen die we realiseren door het grondprijzbeleid vast te stellen zoals nu wordt voorgesteld. Zijn dat bijvoorbeeld: uitnodigend vestigingsklimaat voor ondernemers (grondprijzen bedrijventerreinen en kantoren); op de bevolkingsbehoefte afgestemd woningaanbod (grondprijzen voor woningbouw); bevordering van gezondheid door het grondprijzbeleid voor maatschappelijke initiatieven op het gebied van sport (grondprijzen voor non-profit voorzieningen en recreatieve voorzieningen)? Etc.

Antwoord:

Indachtig hetgeen hiervoor is weergegeven, is het antwoord op deze vraag dus ja.

We kunnen ons voorstellen dat de nog vast te stellen omgevingsvisie daarvoor een belangrijke pijler gaat vormen en – als dit thema niet verder wordt uitgediept in de omgevingsvisie – ook het woonbeleid en specifiek dan weer de woningprogrammering waar op dit moment de gemeente onderzoek naar doet en waar de raad eind van dit jaar een voorstel over mag verwachten. Zijn er

nog andere (belangrijke) documenten, bijvoorbeeld op het terrein van sportvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen?

Kortom, waaraan kan de raad nu toetsen of de nota grondprijnsbeleid voldoet als instrument om 'de doelen' te behalen?

Antwoord:

Naast de raadsaders over stedelijke programmering woningbouw en woonvisie kan bijvoorbeeld bij bedrijvigheid voor de functies Detailhandel (o.a PDV en GDV) en Horeca de Detailhandels- en de Horecanota worden genoemd.

Daarnaast kan binnen de Nota Grondprijzen voor de functies Bedrijventerreinen, Kantoorlocaties, Leisure en recreatie, het raadsbeleid zoals vastgelegd in de Economische visie worden genoemd.

- b. Specifiek een vraag over de sociale woningbouw: In de nota wordt voorgesteld om de normgrondprijs voor sociale woningen opnieuw vast te stellen door een vaste som per woning te vragen, maar die vaste prijs gaat omhoog (blz. 20 van de nota). Wat zou het effect zijn op de slagkracht van de corporaties, het aantal woningen dat zij kunnen bouwen, de bouwkosten van deze woningen en de daarop gebaseerde sociale huur als we deze prijsverhoging niet doorvoeren? Er is een tekort aan sociale woningen in de lage en midden huur in Nederland en naar wij aannemen ook in Maastricht. Lees dit artikel uit NRC. Next [Zo creëerde de overheid zelf de woningnood](#).

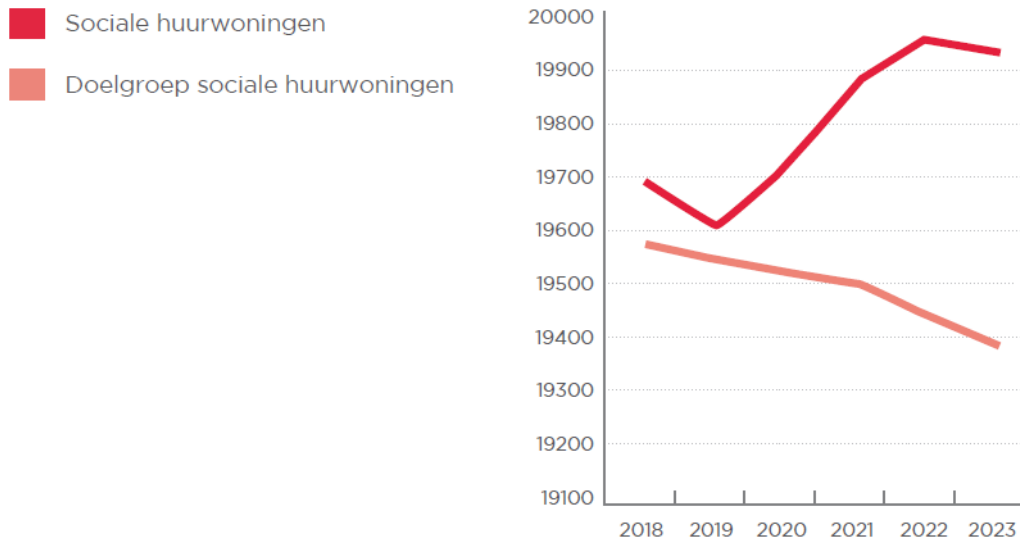
Antwoord:

De corporaties realiseren hun opgave zoals overeengekomen bij de prestatieafspraken grotendeels op de locaties die men reeds in eigendom heeft als onderdeel van de saldo-nul opgave. Denk daarbij aan locaties als Crieckenput, Caberg Zuid-Oost, Kolonel Millerstraat, Tillystraat, Bauduinstraat, Blauw Dorp, Trichterveld, Askalonstraat, Balijestraat en Rivierenbuurt. Aangezien de corporaties grotendeels realiseren op eigen terrein zal het effect op de slagkracht van de corporaties minimaal zijn.

Met betrekking tot sociale woningbouw hanteert de gemeente een vaste som per woning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van prijsvorming op basis van vergelijking met andere gemeenten (comparatieve methode). Bij deze vergelijking is met name gekeken naar gemeenten in de regio, zoals Sittard-Geleen en Heerlen alsook andere vergelijkbare gemeenten in Limburg, zoals Weert en is hierbij ook aansluiting gezocht. Indien de gemeente de prijsverhoging niet doorvoert, past zij meer reductie toe dan andere gemeenten en creëert daarmee bij eventuele toekomstige gemeentelijke ontwikkelingen minder inkomsten die ingezet kunnen worden voor betere plannen op het gebied van sociale woningbouw.

Volgens de meest recente prestatieafspraken met de woningcorporaties, is er geen tekort aan sociale woningen. Wel is er een beperkt tekort aan huurwoningen in het middensegment.

Prognose Sociale huurwoningen & doelgroep woningcorporaties Maastricht



- c. Wat zou het niet doorvoeren van deze verhoging betekenen voor de overige prijzen die worden voorgesteld in de nota, omdat immers een uitgangspunt is dat voor de gemeente er tenminste een financieel neutraal saldo dient te ontstaan. Waarom worden bijvoorbeeld de prijzen van de kavels in Ambyerveld niet verhoogd? Blz. 22.

Antwoord

De toekomstige opbrengsten bij grondverkoop zouden dan lager zijn en weinig basis bieden voor de kosten van bouwrijp maken. Er staan echter geen grote sociale woningprogramma's op locaties van de gemeente gepland, zodat de feitelijke impact beperkt zal zijn. Een definitief antwoord is pas mogelijk bij de vaststelling van de stedelijke programmering wonen, later dit jaar.

Met betrekking tot Ambyerveld: Hier biedt grondprijshoging voor deze woningen, momenteel geen marktruimte. Prijsverhoging zou alleen maar leiden tot niet verkoopbaarheid. Het was de afgelopen jaren al lastig om kavels verkocht te krijgen.

Overigens wordt tot slot opgemerkt dat de diverse grondprijzen welke genoemd zijn in de Nota Grondprijzen 2020 op basis van de genoemde op zichzelf staande grondprijsmethodieken worden vastgesteld. Of het nu gaat om gesubsidieerde prijzen (normprijzen) of prijzen welke op basis van marktconformiteit worden vastgesteld. Financieel neutraal saldo betekent niet dat lagere opbrengsten in de sociale sector terugverdiend moeten worden in de vrije sector.

Ariane Schut
Fractievoorzitter SP, 20 april 2020