



Raadsvergadering	12 mei 2020
Volgnummer	29-2020
Onderwerp	Nota Grondprijzen 2020 Gemeente Maastricht
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020.06956
Collegevergadering	10 maart 2020
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	AGG Kruijf, de Telefoonnummer: 043-350 4617 Arjan.de.Kruijf@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Nota Grondprijzen 2020 Gemeente Maastricht

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

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 die bouwgrond.

In september 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2013 vastgesteld. De Nota Grondprijzen gaat over zowel de methodieken tot vaststelling van de grondprijzen als de hoogte van de grondprijzen zelf. Eens in de 4 jaar wordt de nota grondprijzen geëvalueerd en opnieuw vastgesteld.

Op basis van de evaluatie wordt geconcludeerd dat de Nota Grondprijzen 2013 nog steeds een goed werkbaar instrument vormt voor de totstandkoming en bepaling van gemeentelijke grondprijzen. Om die reden wordt voorgesteld de Nota Grondprijzen 2020, licht geactualiseerd na 2013, vast te stellen.



Beslispunten

1. Vaststellen van de Nota Grondprijzen 2020 Gemeente Maastricht (bijlage 2).

2. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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 24 september 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijzen 2013 vastgesteld. Deze nota behandelt de te hanteren methodiek om grondprijzen vast te stellen en de hoogte van de grondprijzen zelf bij verkoop van gemeentelijke (bouw)grond. De nota gaat daarbij in op de grondprijzen voor de verschillende functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, etc. Met het oog op een nieuw vast te stellen nota Grondprijzen 2020 heeft eerst een evaluatie plaatsgevonden van de nota uit 2013. Voor zowel de evaluatie als de nieuwe nota voor 2020 wordt verwezen naar bijlage 2.

Een Nota Grondprijzen vormt één van de instrumenten voor het realiseren van het gemeentelijk grondbeleid, zoals dit is vastgelegd in de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012. Met de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2020 (inclusief Grondprijzenbrief 2020) komen de nota Grondprijzen 2013 en de Grondprijzenbrief 2019 te vervallen.

3. Gewenste situatie.

De belangrijkste conclusies uit de evaluatie zijn:

De Nota Grondprijzen is een goed bruikbaar instrument gebleken bij het bepalen van grondprijzen bij onder andere het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties en gemeentelijke grondverkoop. De grondprijzenbeleidsnota dient daarmee de belangen van:

1. Uniformiteit en objectiviteit



De nota Grondprijzen zorgt voor uniformiteit en objectiviteit in het grondprijnsbeleid van de gemeente. Met een uniform en objectief grondprijnsbeleid worden betrokken partijen gelijk behandeld. Daarmee wordt recht gedaan aan het gelijkheidsbeginsel en gelijksoortige zaken gelijk behandeld.

2. Transparantie

De nota Grondprijzen wordt door de gemeente gepubliceerd en is via de internetsite te raadplegen. Op deze manier worden marktpartijen en burgers in staat gesteld kennis te nemen van en inzicht te krijgen in het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

3. Draagvlak

Met name door de uniforme en objectieve benadering van het grondprijnsbeleid wordt draagvlak gecreëerd bij marktpartijen en burgers. De nota laat duidelijk zien welke grondprijns methodieken door de gemeente worden gehanteerd. Betreffende grondprijnsmethodieken worden in de nota toegelicht en veelal verduidelijkt met een indicatief voorbeeld. Dit alles leidt ook tot vermindering van discussie over grondprijzen bij grondtransacties.

4. Verdienend vermogen

De nota Grondprijzen ondersteunt het gemeentelijk grondbeleid waarbij het doel is de voorziene stedelijke ontwikkeling van de gemeente binnen de gestelde tijdsaders en met de gewenste kwaliteit te ontwikkelen tegen een ten minste neutraal financieel saldo. De nota grondprijzen fungeert als uitgangspunt bij het opstellen van grondexploitaties.

Extern onderzoek, benchmarkgegevens waarbij het grondprijnsbeleid van diverse gemeenten in Nederland is onderzocht en deskundige advisering door adviesbureau en taxateurs tonen aan dat de door de gemeente Maastricht gehanteerde waarderingmethodieken gangbaar en goed werkbaar zijn. De onderscheiden methodieken van een normgrondprijns, vastgestelde grondprijns en functies waarbij enkel de methodiek van grondprijnsbepaling wordt genoemd, worden derhalve opnieuw overgenomen in de Nota Grondprijzen 2020. Vanaf 2020 wordt ook het segment middenhuur toegevoegd aan de nota grondprijzen.

Indicatoren.

Niet van toepassing.



4. Argumenten.

Niet van toepassing.

5. Alternatieven.

De gemeente zou er voor kunnen kiezen om de grondprijvaststelling van geval tot geval te bekijken en taxeren. Dit komt echter de werkbaarheid / efficiency niet ten goede en dient ook niet de belangen van uniformiteit, transparantie, draagvlak en verdienend vermogen.

6. Financiën.

De Nota Grondprijzen 2020 heeft geen directe financiële gevolgen. De in de nota gehanteerde waardebeoordelingsmethodieken en genoemde grondprijzen zijn als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van de hercalculaties van de bouwgronden in exploitatie in het kader van de jaarrekening 2019. In deze betreffende bouwgronden in exploitatie (grondexploitaties) zijn de financiële consequenties vertaald, waarbij jaarlijks per project actuele verkoopprijzen, maar ook kosten-calculationen worden meegenomen om in een drietal scenario's 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 2019.

7. Vervolg.

Na vaststelling van de Nota Grondprijzen 2020 door de gemeenteraad wordt de Grondprijzenbrief 2020, welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de Nota Grondprijzen 2020, jaarlijks herzien en vastgesteld door het college van B&W.

Na vaststelling van de Nota Grondprijzen 2020 door uw gemeenteraad, treedt de nota in werking na bekendmaking in het gemeentebled en publicatie op Overheid.nl.

8. Participatie

Niet van toepassing.



Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d 10 maart 2020., organisatieonderdeel BO
Ontwikkeling, no. 2020.6955;

gelet op het collegebesluit d.d. 10 maart 2020

BESLUIT:

1. Vaststellen van de Nota Grondprijzen 2020 Gemeente Maastricht (bijlage 2).

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 12 mei 2020.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit