Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 110749-2025

Technische vraag aan domein/team: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling

Onderwerp: Grondprijzen 2026 bouwkavels - staffelkorting

Naar aanleiding van de commissievergadering REF van 21 mei 2026 en het aangekondigde amendement van Lokaal Maashorst om de staffelkorting uit het besluit rondom de grondprijzen 2026 te halen.

Jong Maashorst heeft hier de volgende vragen over:

1. Wat zijn de voor- en nadelen van de staffelkorting zoals deze is opgenomen in het besluit grondprijzen 2026?
2. Wat zijn de voor- en nadelen van een situatie waarin de staffelkorting volledig wordt afgeschaft?
3. Welke andere scenario's zijn er denkbaar als het gaat om staffelkorting binnen het besluit grondprijzen 2026? Wat zijn hier de voor- en nadelen van?
4. Wat is de impact van het afschaffen en behoud van de staffelkorting op het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente?

Ondertekening:

Datum indiening	:	26-5-2026
Fractie	:	Jong Maashorst
Naam indiener	:	Nils Schumacher
Einddatum	:	
iBabs ID nr.	:	257

Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Technische vraag aan domein/team: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling
Datum: 27-5-2026

Vraag:

1. Wat zijn de voor- en nadelen van de staffelkorting zoals deze is opgenomen in het besluit grondprijzen 2026?

Antwoord:

1. Door de staffel te volgen, volgt de gemeente het advies van de taxatiecommissie waardoor zonder twijfel “marktconform handelen” is gewaarborgd. De staffel wordt geadviseerd door de taxatiecommissie die bestaat uit deskundigen en blijkt uit het marktonderzoek wat zij hebben uitgevoerd. De argumenten voor een staffel zijn gebaseerd op het feit dat bij waardering van gronden uitgegaan wordt van trapsgewijze afname in prijs naar gelang de oppervlakte van de bouwkavel toeneemt. In de praktijk ziet men namelijk dat de betaalbereidheid van (potentiële) kopers afneemt naarmate de grootte van een kavel groter wordt. Toename van de kavelgrootte zorgt aanvankelijk voor meer bebouwingsmogelijkheden en meer woongenot doordat bijvoorbeeld een garage, bijgebouw of ruimere tuin mogelijk wordt. Wanneer de kavelgrootte echter blijft toenemen, dan levert dit slechts beperkt extra woongenot op. De betaalbereidheid voor deze verdere meters neemt dus logischerwijs af. Feitelijk zijn er, in onze ogen, geen nadelen te noemen wanneer de geadviseerde staffel wordt gehanteerd.

Vraag:

2. Wat zijn de voor- en nadelen van een situatie waarin de staffelkorting volledig wordt afgeschaft?

Antwoord:

2. Door te besluiten geen staffel toe te passen wijkt de gemeente af van het advies van de taxatiecommissie waarmee niet automatisch aangetoond zal worden dat marktconform gehandeld wordt. Uit het verrichte marktonderzoek wat de taxatiecommissie heeft uitgevoerd blijkt dat een staffel aan te bevelen is omdat de markt bereid is conform te betalen. Dus de gemeente toont automatisch aan “marktconform te handelen” als deze staffel gevolgd zou worden en heeft wellicht iets uit te leggen of merkt de consequenties wanneer hiervan afgezien wordt.
   Zo bestaat er bijvoorbeeld een kans dat door geen staffel toe te passen grotere kavels voor potentiële kopers minder aantrekkelijk worden en daarmee langer te koop staan, c.q. in het uiterste geval niet verkocht worden.

Vraag:

3. Welke andere scenario's zijn er denkbaar als het gaat om staffelkorting binnen het besluit grondprijzen 2026? Wat zijn hier de voor- en nadelen van?

Antwoord:

3. Wij zien zo geen andere scenario's dan wel of niet gebruik maken van een degressief stelsel/staffel bij afwijkende kavelgroottes.

Vraag:

4. Wat is de impact van het afschaffen en behoud van de staffelkorting op het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente?

Antwoord:

4. Wat de impact zal zijn op het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente bij het wel of niet toepassen van een staffel is op voorhand lastig in te schatten. De verwachting is dat in deze tijden van schaarste en woningtekorten in alle categorieën vraag zal zijn naar bouwkavels ook als daar (door staffel af te schaffen) meer voor betaald zou moeten worden. Alleen wordt het aantal potentiële kopers voor degelijke kavels daarmee kleiner. De inschatting is dat bij planvorming en uitgifte van gemeentelijke bouwkavels het merendeel van de kavels doorgaans binnen de eerste trap van de huidige geadviseerde staffel zullen blijven; uitzonderingen daargelaten. Dan zou de impact van het wel of niet toepassen van een staffel in deze tijd enigszins beperkt zijn.