Vraag:
Verzoek vanuit VVD-fractie: in het verleden heeft de gemeenteraad gevraagd/afgesproken om de grondprijzen in de kleine kernen van onze gemeente concurrerend te houden ten opzichte van de grondprijzen in de gemeente Boekel. Zij zijn van mening dat dit nu voor 2025 niet het geval is. Zou de portefeuillehouder hier nogmaals naar willen kijken of dit wellicht aangepast kan/dient te worden.

Antwoord:
In de nota grondbeleid van de gemeente Maashorst staat opgenomen dat een (onafhankelijke) taxatiecommissie van experts jaarlijks een advies uitbrengt wat de grondprijzen in de gemeente zouden moeten bedragen.
Dat is nu ook weer het geval en dit advies is conform ter besluitvorming voorgelegd. Wanneer deze adviezen zouden worden overgenomen volgen we de lijn, zoals deze in ons beleid is opgenomen en wordt ook voldaan aan de marktconformiteitscriteria.

De gemeente Boekel heeft altijd haar eigen grondprijzen bepaald en heeft voor de bepaling van haar grondprijzen voor 2025 gekozen om zich te laten adviseren door een externe taxateur. De reden daarvoor was m.n. om zich ervan te verzekeren dat de grondprijzen marktconform zijn.
De gemeenteraad van Boekel heeft afwijkend van het taxatieadvies besloten, omdat zij de stap te groot vonden om in één keer aan te sluiten bij het grondprijsadvies van de taxateur. De gemeenteraad van Boekel heeft besloten om binnen 3 jaar naar de (marktconforme) grondprijzen die in het advies stonden toe te groeien.

De grondprijzen in het uitgebrachte advies voor Boekel liggen hoger dan de grondprijzen die voor 2025 zijn afgegeven voor de kleinere kernen in onze gemeente.
Alleen door het afwijkende besluit van de raad in Boekel is het zo dat voor 2025 de grondprijzen in Boekel (en Venhorst) voor <u>één enkele categorie (tussenwoning)</u> nog lager zijn dan het advies voor 2025 voor Maashorst.
Als de voorgestelde stappen in Boekel doorgevoerd worden (bijv. zoals weergegeven in onderstaande bijlage) dan is dat verschil dus binnen afzienbare tijd verdwenen en zijn de grondprijzen in onze kleinere kernen weer allemaal lager dan in de gemeente Boekel.

Conclusie:
Gezien de redenatie van de gemeenteraad in Boekel om (weliswaar in stappen) naar het marktconforme niveau van het taxatieadvies te groeien, adviseren wij om het voorgestelde advies van de taxatiecommissie te blijven volgen. Hiermee voldoen we aan de marktconformiteitstoets en het **prijsverschil in grondwaarde met Boekel betreft één enkele categorie, is incidenteel van aard en hoeft niet als structureel lagere grondprijs te worden gezien.**

Grondprijzen	Venhorst advies taxcom	Venhorst besluit 2025*	Venhorst 2026 (stap 33%)*	Venhorst 2027 (stap 33%)*	Reek/Odiliapeel 2025
Starterswoningen		270			
Tussen	385	300	345	385	360
Hoek	370	310	340	370	
2/1 kap	350	315	333	350	300
Vrijstaand	360	345	350	360	330

Grondprijzen	Boekel advies taxcom	Boekel besluit 2025*	Boekel 2026 (stap 33%)*	Boekel 2027 (stap 33%)*	Volkel 2025
Starterswoningen		270			
Tussen	430	335	380	430	380
Hoek	390	340	365	390	
2/1 kap	355	350	350	355	315
Vrijstaand	400	380	390	400	355

* deze stijging is dus bovenop eventuele waardestijgingen die de markt de komende jaren zou kunnen laten zien