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

Naar aanleiding van het debat in de Commissie REF op 21 mei 2026 heeft de fractie GL-PvdA-D66-PRO nog enkele technische vragen over de grondprijzen in de categorie vrijstaand en vrijstaand plus en de toegepaste staffel voor deze kavels groter dan de primaire oppervlakte.

1) Klopt het dat de staffel ingezet wordt om de beleidsmatig bepaalde grondprijs beter aan te kunnen laten sluiten bij getaxeerde marktwaarden? Zo niet, waarom dan wel?
2) Is de gestaffelde grondprijs voor een vrijstaand kavel met 750 m2 (500m2 tegen 100% en 250 m2 tegen 50%) en van 1250 m2 (500 m2 tegen 100%, 500 m2 tegen 50% en 250 m2 tegen 25%) daarmee marktconform?
    a) Zo nee, kan aangegeven worden hoe groot de afwijking is?
3) Zou dezelfde grondprijs zonder toepassing van de staffel voor vrijstaande kavels van 750 m2 en 1250 m2 nog marktconform zijn?
    a) Zo nee, kan aangegeven worden hoe groot de afwijking is?
4) Indien de externe commissie was gevraagd voor de categorieën vrijstaand en vrijstaand plus een ongestaffelde grondprijs te adviseren, zou deze grondprijs hetzelfde zijn geweest?
    a) Zo nee, zou die grondprijs hoger of lager zijn geweest? Kan een schatting gegeven worden hoe groot de afwijking is?
5) Is voor de jaren 2022 t/m 2025 bekend hoeveel m2 grond de gemeente heeft verkocht per categorie?
    a) Zo ja, welk percentage is verkocht in de categoriën vrijstaand en vrijstaand plus?
    b) Is bekend op welk percentage hiervan een staffel is toegepast? Zo ja, welk percentage?
    c) Is bekend op welke percentages hiervan de staffels van 50% en van 25% zijn toegepast? Zo ja, welke percentages.
    d) Zijn op enig moment verdere staffels toegepast? Zo ja, welke?

Ondertekening:

Datum indiening	:	27-05-2026
Fractie	:	GL-PvdA-D66-PRO
Naam indiener	:	Quintin van Zuijlen
Einddatum	:	
iBabs ID nr.	:	256

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: 27-05-2026

Vraag:

1) Klopt het dat de staffel ingezet wordt om de beleidsmatig bepaalde grondprijs beter aan te kunnen laten sluiten bij getaxeerde marktwaarden? Zo niet, waarom dan wel?

Antwoord:

1) De staffel wordt door de taxatiecommissie geadviseerd om toe te passen naar aanleiding van het verrichte marktonderzoek wat zij hebben uitgevoerd. Dat sluit dus aan bij de verkoopreferenties die uit de markt blijken. Het advies over de grondprijzen wordt dus op “marktwaarden” gebaseerd waarna de gemeenteraad de grondprijzen vaststelt waardoor het ‘beleid’ wordt.

Vraag:

2) Is de gestaffelde grondprijs voor een vrijstaand kavel met 750 m2 (500m2 tegen 100% en 250 m2 tegen 50%) en van 1250 m2 (500 m2 tegen 100%, 500 m2 tegen 50% en 250 m2 tegen 25%) daarmee marktconform?
    a. Zo nee, kan aangegeven worden hoe groot de afwijking is?

Antwoord:

2) Ja, dat is marktconform. 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. Dit blijkt dus uit het verrichte marktonderzoek wat de taxatiecommissie heeft uitgevoerd. Dus het is uit te leggen dat de gemeente automatisch aantoont “marktconform te handelen” als deze staffel gevolgd zou worden.

Vraag:

3) Zou dezelfde grondprijs zonder toepassing van de staffel voor vrijstaande kavels van 750 m2 en 1.250 m2 nog marktconform zijn?
    a) Zo nee, kan aangegeven worden hoe groot de afwijking is?

Antwoord:

3) Daar is geen standaard antwoord op te geven. Dat zou per kavel kunnen verschillen op basis van ligging, bebouwingsmogelijkheden, perceelskenmerken, etc. Aangezien taxeren geen exacte wetenschap is kan het zijn dat geen staffel gebruiken voor dergelijke percelen leidt tot verkoop waarmee wordt aangetoond dat de markt bereid is deze (hogere) prijs ook te betalen, maar uit onderzoek blijkt dat er wel degelijk een grens zit aan wat als marktconform kan worden beschouwd. Vandaar de voorgestelde staffel.

Vraag:

4) Indien de externe commissie was gevraagd voor de categorieën vrijstaand en vrijstaand plus een ongestaffelde grondprijs te adviseren, zou deze grondprijs hetzelfde zijn geweest?
    a) Zo nee, zou die grondprijs hoger of lager zijn geweest? Kan een schatting gegeven worden hoe groot de afwijking is?

Antwoord:

4) Dat is de vraag. Maar die is niet gesteld aan de taxatiecommissie. De aanname is dat er dan uitgegaan moet worden van “wat is dan een gemiddelde kaveloppervlakte en wat zou dan de prijs hiervoor moeten zijn”? Wellicht zou die dan gemiddeld wat lager uitkomen, maar keerzijde is dat je daarmee kleinere kavels welllicht iets te goedkoop in de markt zet. Je vertroebelt hiermee de zuiverheid van de referenties. Vandaar het advies om te werken met een staffel waarbij veel referenties te vinden zijn voor de eerste trap (tot 500m2) en andere referenties de andere staffelprijzen onderbouwen en je zo voor alle kavels van diverse afmetingen marktconforme prijzen hanteert.

Vraag:

5) Is voor de jaren 2022 t/m 2025 bekend hoeveel m2 grond de gemeente heeft verkocht per categorie?
    a) Zo ja, welk percentage is verkocht in de categoriën vrijstaand en vrijstaand plus?
    b) Is bekend op welk percentage hiervan een staffel is toegepast? Zo ja, welk percentage?
    c) Is bekend op welke percentages hiervan de staffels van 50% en van 25% zijn toegepast? Zo ja, welke percentages.
    d) Zijn op enig moment verdere staffels toegepast? Zo ja, welke?

Antwoord:

5) Ja, dat is bekend. Het overgrote deel van de gemeentelijke gronden die voor woningbouw bestemd zijn of worden, worden verkocht aan ontwikkelaars waarbij o.a. als voorwaarde geldt dat het beoogde woningbouwprogramma minimaal aan de woondeal moet voldoen. Tevens wordt er ook wel grond direct aan een woningbouwcorporatie verkocht conform de prestatieafspraken die zijn gemaakt. In de onderstaande percentages zijn deze gronden buiten

	beschouwing gelaten. De percentages hebben dus alleen betrekking op kavels die we als gemeente zelf uitgeven t.b.v. zelfbouw (incl. project Reek-Zuid). a) Dat is 67% b) 100%. Omdat er de afgelopen jaren altijd sprake is geweest van een staffel is deze standaard toegepast op alle te verkopen kavels. Het gros van de kavels valt binnen de eerste trap van de staffel. c) Ja, dat is bekend. Staffel van 50% geldt voor 40% van de verkochte kavels t.b.v. vrijstaande woningen. Staffel van 25% geldt voor 0% van de verkochte kavels t.b.v. vrijstaande woningen. (Note: de kavel aan de Hoevenseweg is bij inschrijving verkocht, maar de minimum inschrijfprijs was gebaseerd op de toen van kracht zijnde staffel, deze is in de bovengenoemde percentages buiten beschouwing gelaten). d) Nee, er zijn geen verdere staffels toegepast ook al loopt de staffel tot 12,50% voor de meermeters tussen 1.500-2.000m2.