MOERDIJK

Technische vragen

ChristenUnie
Mevrouw N.A. Tolenaars-Den Braber

Kenmerk	01347 TV
Vergadering	Commissievergadering van 19 november 2026
Datum	16 november 2026
Onderwerp	RV 2e bestuursrapportage 2026 gemeente Moerdijk

Geachte Mevrouw Tolenaars,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

1. Bij verwervingen moet worden gehandeld op basis van een onafhankelijke taxatie van de marktwaarde. In de praktijk blijkt dat niet alle taxaties van hetzelfde object tot dezelfde marktwaarde leiden. Hoe zorgt het college ervoor dat de gemeente niet te veel betaalt wanneer gebruik wordt gemaakt van (slechts) één taxatiewaarde?
   Antwoord:
   Ten eerste moet duidelijk gemaakt worden dat deze vraag geen betrekking heeft op de inhoud van de bestuursrapportage wat betreft wijzigingen in het grondbeleid (zie ook het antwoord op vraag 4). Het werken met onafhankelijke taxatie is namelijk reeds vigerend beleid. Desalniettemin hierbij een reactie: Een onafhankelijke taxatie is de meest accurate methode om tot een objectieve marktwaarde te komen (dat is ook het uitgangspunt van een taxatie). Dit is een zeer breed gebruikte methode voor het bepalen van (verwervings)prijzen en is zowel privaat- als publiekrechtelijk de norm. Eventuele verschillen tussen 2 taxaties of taxateurs zullen doorgaans voortkomen vanuit andere uitgangspunten of parameters. Vandaar dat zorgvuldig overlegd wordt met de taxateur m.b.t. deze uitgangspunten. Daarnaast wordt ook voornamelijk gewerkt met specialistische taxatiebureaus die gebruik maken van grootschalige datasets waardoor een hogere mate van uniformiteit ontstaat in de resultaten. Tenslotte zal het gebruik maken van meerdere taxaties in de praktijk vrijwel nooit leiden tot lagere verwervingsprijzen in een minnelijk traject, gezien een verkoper logischerwijs uit zal willen gaan van de hoogst getaxeerde waarde. Daarnaast is het opstellen van een taxatie ook een kostbare aangelegenheid, zowel direct als qua ambtelijke inzet en afstemming.

2. Waarop zijn de prijzen genoemd onder 5. Grondprijsbeleid van toepassing?
   Antwoord:
   Ook deze vraag heeft geen betrekking op wijzigingen in het grondbeleid n.a.v. de bestuursrapportage, maar hierbij alsnog een reactie: hoewel niet helemaal duidelijk is naar welke prijzen precies wordt gerefereerd, lijkt het erop dat deze vraag betrekking heeft op de prijsklassen van woningen. Deze prijsklassen worden gebruikt voor het contractueel vastleggen van de maximale prijsgrenzen die ontwikkelaars mogen

hanteren bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. Hiermee wordt dit dus ook gebruikt om juridisch grip te houden op het realiseren van het tweederde aandeel betaalbare woningen (maximaal middelduur) wat in nieuwe ontwikkelingen gehaald moet worden. De prijsklassen worden overigens jaarlijks door de hogere overheden opnieuw vastgesteld, en zijn nu dus al enkele jaren gestegen.

3. Hoe voorkomt het college dat bij gebruik van de residuele prijsbepalingsmethode dat de gemeente grond voor een bedrag onder de marktwaarde verkoopt? Is er in dat geval sprake van staatssteun?
   Antwoord:
   Wederom heeft dit geen betrekking op wijzigingen in het grondbeleid n.a.v. de bestuursrapportage, maar hierbij alsnog een reactie: De residuele grondwaardemethode is expliciet een methode om de marktwaarde te bepalen. Door het hanteren van deze methode wordt dus juist gewaarborgd dat niet onder de marktwaarde verkocht wordt. Een taxateur beoordeelt overigens zelf wat in een situatie conform de Omgevingswet de juiste methode is om de marktwaarde te bepalen. De residuele methode wordt overigens alleen toegepast op ontwikkellocaties, aangezien de methode berekent wat de waarde is van de grond die overblijft nadat de potentiële opbrengsten en kosten van die ontwikkeling hebben plaatsgevonden. In de praktijk is echter relatief weinig sprake van een directe verkoop vanuit de gemeente aan een ontwikkelaar o.b.v. een taxatiewaarde, aangezien hier normaliter een tender voor wordt uitgezet waarbij meerdere partijen kunnen bieden. Enkel in specifieke situaties waarbij het conform het Didam-arrest wel mogelijk is om één-op-één te verkopen kan er dus sprake zijn van een deal o.b.v. de residuele grondwaardemethode, wat ook juridisch toereikend is.

4. Er wordt voorgesteld om de huidige nota grondbeleid met terugwerkende kracht in te trekken. Vanwege het ontbreken van een was-wordt tabel is niet (direct) duidelijk welke wijzigingen worden doorgevoerd. Vraag: welk financieel voordeel, dan wel nadeel, over uitgevoerde handelingen onder de huidige nota grondbeleid kan de gemeente verwachten vanwege het met terugwerkende kracht invoeren van gewijzigde spelregels?
   Antwoord:
   In het raadsvoorstel is een was-wordt tabel opgenomen met de beperkte wijzigingen. De wijzigingen in het grondbeleid leiden niet direct tot financiële voor- of nadelen. Het betreft namelijk enkel een wijziging in de methode voor het berekenen van verwachte eindresultaten van grondexploitaties. Hiermee kunnen dus alleen (relatief marginale) wijzigingen worden verwacht in de toekomstbegroting van grondexploitaties, en niet op het uiteindelijke daadwerkelijk gerealiseerde resultaat. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd n.a.v. accountantsaanbevelingen met de intentie om de grondexploitatiebegrotingen nog beter in lijn te brengen met de BBV-regelgeving.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
gemeentesecretaris