GEMEENTE Oss

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Oss

Nr. 294972

6 juli

2023

Grondprijzenbrief 2023 - 2024

Inleiding

In 2021 heeft de raad van de gemeente Oss de Nota Grond- prijsbeleid 2021-2025 vastgesteld. Hierin staat het kader waarbinnen de gemeente gronden uitgeeft. In deze Grond- prijzenbrief vermelden we alle tarieven die de gemeente hanteert omtrent gronduitgifte- en gebruik. In de Nota Grondprijsbeleid beschrijven we welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie. Alle prijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper. Het college kan in voorkomende gevallen besluiten tot maatwerk.

Woningbouw

Voor woningbouw onderscheiden we verschillende categorieën. Voor de uitgifte in de gemeente Oss zijn de grond- prijzen voor de diverse categorieën in onderstaande tabel weergegeven. Vanwege differentiatie in kavels passen we indien relevant per situatie specifieke opslagen toe.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens die worden verhuurd door woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen conform artikel 19 Woningwet. Voor deze categorie is de corporatie verplicht op deze kavels woningen te bouwen en deze uitsluitend te zullen inzetten als sociale huurwoning binnen de prestatieafspraken met de gemeente. Het is de corporatie niet toegestaan om binnen 15 jaar na aankoop van de grond de gebouwde woningen anders te gebruiken dan sociale huurwoning zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Uitgangspunt voor grondgebonden woningen is een standaardkavel van ten hoogste 100 m^2; voor de meters daarboven geldt een gereduceerde prijs. Sociale huurappartementen hebben een vaste prijs per eenheid, afhankelijk van het soort appartement. De in deze alinea benoemde regeling is niet van toepassing op huurwoningen in de vrije sector.

Reguliere woningbouw

De gemeente geeft ook gronden uit voor niet-sociale woningbouw. Hieronder vallen onder meer particuliere kopers voor zelfbouw, ontwikkelaars voor projectmatige woningbouw, verhuurders binnen de vrije sector enzovoorts. Hiervoor geldt één standaardtarief, tenzij voor een bepaalde categorieën een afwijkend tarief of regime is opgenomen.
Niet benoemde vormen van uitgifte komen in deze brief niet aan bod; indien relevant bepalen we per project de grond- prijs op basis van een onafhankelijke taxatie. Ook in geval van bijzondere omstandigheden kan het college besluiten dat van de standaardtarieven wordt afgeweken, bijvoorbeeld door middel van een taxatie.

Commercieel

De waardering van bedrijfskavels is afhankelijk van de ligging en specifieke kavelkenmerken. In de tabel is een bandbreedte aangegeven, waarbij de waardering daarbinnen afhankelijk is van de omstandigheden. De waardering voor woon-werkkavels is gebaseerd op 60% bedrijfstarief en 40% woontarief. De prijs voor overige commerciële gronden en functies is altijd op basis van een taxatie.

Overig

De grondprijs voor overige bestemmingen en functies zoals nutsvoorzieningen, warmte-koudeopslag, zelfstandige par- keervoorzieningen en restgronden zijn residueel en comparatief bepaald. Mocht in deze gevallen een taxatie nodig zijn, dan worden deze kosten doorberekend aan de koper.

Verhuur, erfpacht en opstal

De gemeente verhuurt ook gronden zoals snippergroen en braakliggende kavels. Tevens worden soms opstalrechten en erfpacht gevestigd. Dan geldt als huurprijs, retributie of canon een percentage over de grondwaarde. Deze grond- waarde wordt vastgesteld via de tarieven uit deze Grond- prijsbrief. Wanneer dit een bedrag oplevert dat qua hoogte indruist tegen de geest van deze Grondprijsbrief, dan kan worden aangesloten bij de WOZ-waarde of een taxatie.

Noot Didam-arrest

In het verleden verkocht, verhuurde en bezwaarde de gemeente geregeld één op één gronden aan een partij naar keuze. In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad bepaald dat deze werkwijze in strijd met het gelijkheidsbeginsel is en was. Sindsdien maakt de gemeente een voornemen vooraf openbaar bekend. Wel is het mogelijk het aantal gegadigden objectief te beperken, zoals bijvoorbeeld woningcorporaties bij huurwoningen of aanwonenden bij restgroen. Zo niet, dan publiceert de gemeente de voorgenomen uitgifte van gronden. Indien de daaruit volgende selectie of prijsvraag

(mede) plaatsvindt op bijvoorbeeld prijs, dan kan het zijn dat de door de marktwerking bepaalde grondprijs afwijkt van het vastgelegde tarief.
Dit resultaat prevaleert dan boven deze Grondprijsbrief.

Grondprijzenbrief gemeente Oss per 1-7-2023		**Prijspeil 1-7-2023**
Functie	**Bedrag/percentage (exclusief belastingen en kosten koper)**	**Grondslag**
Sociale woningbouw (huur)		
Grondgebonden woningen, kaveldeel < 100 m^2 Grondgebonden woningen, kaveldeel > 100 m^2 Appartement eenpersoons (studio of één slaapkamer) Appartement gezin (twee slaapkamers of meer)	200 100 15.000 20.000	m^2 kavel m^2 kavel appartement appartement
Reguliere woningbouw (koop)		
Grondgebonden woningen	370	m^2 kavel
Appartementen	370	m^2 BVO
Stapelingsfactor appartementen vanaf eerste verdieping	80%	m^2 BVO
Commercieel (koop)		
Kantoren	Taxatie	
Detailhandel	Taxatie	
Horeca	Taxatie	
Maatschappelijk commercieel	Taxatie	
Grootschalige detailhandel	Taxatie	
Bedrijven en industrie	180 - 200	m^2 kavel of BVO
Woon-werkkavels	255	m^2 kavel
Overig (koop)		
Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen	125	m^2 BVO
Nutsvoorzieningen/warmte-koudeopslag	255	m^2 kavel
Parkeervoorzieningen zelfstandig	370	m^2 kavel
Snippergroen en restgronden, voortuin < 100 m^2	75	m^2 kavel
Snippergroen en restgronden, zij-/achtertuin < 100 m^2	125	m^2 kavel
Snippergroen en restgronden > 100 m^2	Taxatie	m^2 kavel
Rentevoet koopsom		
Rente tussen verkoopovereenkomst en passeren akte	3,5%	koopsom/evenredig jaar
Verhuur		
Ligplaats woonboten	6,35	m^2 vergund watergebruik/jaar
Snippergroen	4%	m^2 kavel/jaar
Overige gronden	4%	grondwaarde/jaar
Erfpacht		
Grondgebonden woningen	4,5%	grondwaarde/jaar
Bedrijven / woon-werkkavels	4,5%	grondwaarde/jaar
Opstalrecht		
Zendmasten	10.000	jaar
Bijkomende retributie aanvullende aanbieder zendmast	5.000	jaar
Reclamemasten	10.000	jaar
Toeslagen (regulier, woon-werk, bedrijven)		
Locatie		
Centrum Oss (zie voor afbakening parkeerzones)	5%	grondwaarde/m^2 kavel
Ligging		
Water	5%	grondwaarde/m^2 kavel
Zon (op zuiden)	3%	grondwaarde/m^2 kavel
Hoek	2%	grondwaarde/m^2 kavel

In reeds beschreven of overige uitzonderlijke gevallen, kan het college van de genoemde grondprijzen afwijken door middel van een expliciet besluit.

Alle gegevens op deze website, inclusief de te downloaden bestanden, zijn met zorg samengesteld. De inhoud van deze website is uitsluitend informatief van karakter en de informatie komt tot stand onder verantwoordelijkheid van de gemeente Oss. De gegevens in deze Grondprijsbrief prevaleren te allen tijde boven overige gegevens. Hoewel wij ernaar streven om correcte informatie te verschaffen, kunnen

wij niet garanderen dat de inhoud op deze website juist en volledig is. Mocht u van mening zijn dat er foutieve informatie getoond wordt, laat het ons dat weten via secrvb@oss.nl.