

GRONDPRIJZENBRIEF 2024 - 2025

Inleiding

In 2021 heeft de raad van de gemeente Oss de Nota Grondprijsbeleid 2021-2025 vastgesteld. Hierin staat het kader waarbinnen de gemeente gronden uitgeeft. In deze Grondprijzenbrief 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 grondprijzen voor de diverse categorieën in onderstaande tabel weergegeven.

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 25 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 m². 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. Uitgifte van zulke gronden zal op basis van de omstandigheden geschieden via een inschrijving, tender dan wel prijsvraag. De grondprijzen zoals in de Grondprijzenbrief staan vermeld dienen daarbij als ondergrens. Tevens dienen de genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief als prijs voor lopende projecten waarbij destijds de Grondprijzenbrief als zijnde bepalend voor de prijs is afgesproken. Tot slot worden de tarieven gebruikt voor vergelijking, interne waarderingen, bepalen van huur en pacht enzovoorts. Voor appartementen geldt te allen tijde het residuele (taxatie)tarief, omdat vanwege de verscheidenheid aan gestapelde bouw hiervoor geen generieke grondprijs gegeven wordt.

Commercieel

De waardering van bedrijfskavels is afhankelijk van de ligging en specifieke kavelkenmerken. In bijgevoegde tabel is een bandbreedte aangegeven, waarbij de waardering daarbinnen richtinggevend is, al dan niet te bepalen door een taxatie. De prijs voor overige commerciële gronden en functies is sowieso altijd op basis van een taxatie.

Overig

De grondprijs voor overige bestemmingen en functies zoals nutsvoorzieningen, warmte-koudeopslag, zelfstandige parkeervoorzieningen en restgronden zijn residueel en comparatief bepaald of gekoppeld aan de prijs voor het hoofdobject. Mocht in deze gevallen een taxatie nodig zijn, dan worden deze kosten doorberekend aan de koper en/of initiatiefnemer.

Verhuur, erfpacht en opstalrecht

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 grondwaarde wordt vastgesteld via de tarieven uit deze Grondprijzenbrief. Wanneer dit een bedrag oplevert dat qua hoogte indruist tegen de geest van deze Grondprijzenbrief, 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. Ook nu nog zijn dergelijke afspraken aanwezig. 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 tot uitgifte van grond vooraf openbaar bekend. Mocht

zich meer dan één gegadigde melden, dan zal ten behoeve van de gronduitgifte een selectieprocedure worden opgestart. Deze selectieprocedure geschiedt conform de regels van het Didam-arrest. De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief dienen daarbij als minimumprijs. Ten behoeve van bestaande afspraken wordt de aankondiging gepubliceerd met de mogelijkheid tot een kort geding voor eventuele overige gegadigden.

Staffel vrijstaande woningbouw

De eerste 750 m² uit te geven kavel t.b.v. een vrijstaande woning wordt voor 100% van de op pagina 2 genoemde prijs verkocht. De prijs van kavels groter dan 750 m², wordt een staffel toegepast. De 751^e tot en met de 1.250^e vierkante meter wordt verkocht voor 50% van de grondprijs op pagina 2, de 1.251^e tot en met 1.750^e voor 25%. Alle vierkante meters boven de 1.750 worden voor 12,5% van de basisprijs verkocht.

Grondprijzenbrief gemeente Oss 2024-2025 Prijspeil 1-7-2024

Prijzen exclusief belastingen en k.k.

Reguliere woningbouw (koop)

Oss/Berghem

Vrijstaand: 410

Tweekapper: 400

Hoek: 430

Rij-/eindwoning: 480

Appartement: residuele waarde / taxatie

Geffen/Herpen/Ravenstein

Vrijstaand: 390

Tweekapper: 380

Hoek: 405

Rij-/eindwoning: 455

Appartement: residuele waarde / taxatie

Overige kernen

Vrijstaand: 370

Tweekapper: 360

Hoek: 385

Rij-/eindwoning: 430

Appartement: residuele waarde / taxatie

Sociale woningbouw (huur)

Functie: Prijs per m² of percentage / Grondslag

Grondgebonden woningen: 225 / m² kavel

Appartement eenpersoons (studio of één slaapkamer): 17.000 / woning

Appartement gezin (twee slaapkamers of meer): 22.000 / woning

Commercieel (koop)

Functie: Prijs per m² of percentage / Grondslag

Kantoren: Taxatie

Detailhandel: Taxatie

Horeca: Taxatie

Maatschappelijke commercieel: Taxatie

Grootschalige detailhandel: Taxatie

Bedrijfskavels: 200 - 220 / m² kavel

Woon-werkkavels: Taxatie

Overig (koop)

Functie: Prijs per m² of percentage / Grondslag

Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen: 125 / m² kavel

Nutsvoorzieningen/warmte-koudeopslag: Gelijk aan functieprijs / m² kavel

Parkeervoorziening zelfstandig: Maatwerk

Snippergroen en restgronden, voortuin < 100 m²: 75 m² / kavel

Snippergroen en restgronden, zij-/achtertuin < 100 m²: 125 m² / kavel

Snippergroen en restgronden > 100 m²: Taxatie

Rentevoet koopsom

Functie: Prijs per m² of percentage - Grondslag

Rente tussen verkoopovereenkomst en passeren akte Wonen: 3,5% - koopsom/evenredig jaar

Rente tussen verkoopovereenkomst en passeren akte Overig: 3,5% - koopsom/evenredig jaar

Verhuur

Functie: Prijs per m² of percentage / Grondslag

Ligplaats woonboten: 6,35 / m² vergund watergebruik- jaar

Snippergroen: 4% / m² kavel- jaar

Overige gronden: 4% / m² kavel- jaar

Erfpacht

Functie: Prijs per m² of percentage / Grondslag

Grondgebonden woningen: 4,5% / grondwaarde- jaar

Bedrijven / woon-werkkavels: 4,5% / grondwaarde- jaar

Opstalrecht

Functie: Prijs per m² of percentage / Grondslag

Zendmasten: 8.000 / jaar

Bijkomende retributie aanvullende aanbieder zendmast: 3.000 / jaar

Reclamemasten: 10.000 / jaar

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 Grondprijzenbrief 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.