GEMEENTE Oss

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Oss

Nr. 291527

4 juli

2025

Grondprijzenbrief 2025 – 2026

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 m^2. 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
Woon-werkkavels zullen worden gewaardeerd middels het uitgangspunt dat de woon-prijs voor 2/3e deel meetelt en de prijs voor bedrijfskavels voor 1/3e deel. Als uitgangspunt voor alle nieuw uit te geven commerciële niet-woningen geldt dat zij per verkoop zullen worden getaxeerd en vervolgens in de markt worden gezet. Voor bedrijfskavels kan, waar de situatie daarnaar vraagt, worden teruggevallen op de grondprijzenbrief.

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 3 genoemde prijs verkocht. De prijs van kavels groter dan 750 m², wordt een staffel toegepast. De 751e tot en met de 1.250e vierkante meter wordt verkocht voor 50% van de grondprijs op pagina 3, de 1.251e tot en met 1.750e voor 25%. Alle vierkante meters boven de 1.750 worden voor 12,5% van de basisprijs verkocht.

Grondprijzenbrief gemeente Oss 2025-2026			Prijspeil 1-7-2025
Prijzen exclusief belastingen en k.k.			
Reguliere woningbouw (koop)*			
	Oss/Berghem (100%)	Geffen/Herpen/Ravenstein (95%)	Overige kernen (90%)
Vrijstaand	450	430	405
Tweekapper	460	435	415
Hoek	485	460	435
Rij / Eind	540	515	485
Rug-aan-rug/beneden-bovenwoning	585	555	525
Appartement	residuele waarde / taxatie	residuele waarde / taxatie	residuele waarde / taxatie
		Prijs per m² / percentage	**Grondslag**
Sociale woningbouw (huur)			
Grondgebonden woningen		235	m² kavel
Appartement eenpersoons (studio of één slaapkamer)		17.750	appartement
Appartement gezin (twee slaapkamers of meer)		23.000	appartement
Commercieel (koop)			
Kantoren		taxatie	
Detailhandel		taxatie	
Horeca		taxatie	
Maatschappelijke commercieel		taxatie	
Grootschalige detailhandel		taxatie	
Bedrijfskavels		240	m² kavel
Woon-werkkavels		2/3 woningbouw + 1/3 bedrijfskavel	m² kavel
Overig (koop)			
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			
Rente tussen verkoopovereenkomst en passeren akte		4,0%	koopsom / evenredig jaar
Verhuur			
Ligplaats woonboten		7	m² vergund watergebruik / jaar
Snippergroen		4,0%	m² kavel / jaar
Overige gronden		4,0%	m² kavel / jaar
Erfpacht			
Grondgebonden woningen		5,0%	grondwaarde / jaar
Bedrijven / woon-werkkavels		5,0%	grondwaarde / jaar

Opstalrecht		
Zendmasten	8.000	jaar
Bijkomende retributie aanvullende aanbieder zendmast	3.000	jaar
Reclamemasten	10.000	jaar
* Prijzen zijn gebaseerd op een residuele waardebepaling inclusief een gemiddelde kavel- en GBO-oppervlakte. Als in de praktijk de afmetingen onevenredig afwijken ten opzichte van de gehanteerde gemiddelden, dan behoudt het college zich het recht om de grondprijzen bij te stellen.		