

1. Inleiding

In 2021 heeft de raad van de gemeente Oss de Nota Grondprijsbeleid 2021-2025 vastgesteld. Hierin staat het kader voor gronden die de gemeente uitgeeft. In deze grondprijzenbrief vermelden we de grondprijzen die de gemeente hanteert voor de verschillende woningbouw- en bedrijvenlocaties.

In de Nota Grondprijzenbeleid beschrijven we welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie. Alle prijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper; per project is maatwerk mogelijk.

2. Woningbouw

Voor woningbouw onderscheiden we verschillende categorieën. Voor de projecten in Oss zijn de grondprijzen voor de diverse categorieën (sociale woningbouw in de huursector, kaveluitgifte, projectmatige uitgifte etc.) in onderstaande tabel weergegeven. Vanwege differentiatie in kavels passen we project specifiek opslagen toe. De prijzen voor sociale woningbouw staan vast voor een standaardkavel van 100 m². De overige prijzen komen tot stand met behulp van een taxatie door een deskundige.

2.1 Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de huurprijsgrens, die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art 13-1.a Wet op de Huurtoeslag. Voor deze categorie verplicht de koper zich de op het verkochte te stichten woningen uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning. Het is de koper niet toegestaan om binnen 15 jaar na het ondertekenen van de notariële akte van verkoop de gestichte woningen anders te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders. De uitgangspunten voor de waardering zijn in afstemming met de woningcorporaties tot stand gekomen. Uitgangspunt is een standaardkavel van 100 m², voor extra vierkante meters geldt een gereduceerde prijs. Sociale huurappartementen hebben een vaste grondprijs per eenheid. Wanneer een appartement in de sociale huursector kleiner is dan 80 m², kan het college besluiten een afwijkende prijs te hanteren.

2.2 Reguliere woningbouw

Naast de sociale woningbouw, geeft de gemeente ook kavels uit voor particuliere woningbouw, CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), ligplaatsen en projectmatige woningbouw. Aanvullende vormen van uitgifte komen in deze brief niet aan bod; indien aan de orde dan bepalen we per project de grondprijs op basis van een onafhankelijke taxatie. Met enige regelmaat heeft de gemeente bouw kavels voor particuliere woningbouw beschikbaar. De grondprijs daarvan geschiedt aan de hand van de waardes genoemd in deze grondprijzenbrief, waarbij project specifiek een taxatie tot aanpassingen kan leiden.

3. Bedrijfskavels

Gemeente Oss heeft op dit moment slechts enkele bedrijfskavels in verkoop. De waardering van deze kavels is afhankelijk van de ligging en specifieke kavelkenmerken. In de tabel is een bandbreedte aangegeven. De prijs voor gronden bedoeld voor andere functies is op basis van een taxatie.

4. Overige bestemmingen

De grondprijs voor overige bestemmingen (Nutsvoorzieningen, WKO, zelfstandige parkeervoorzieningen, opstalrechten, snippergroen en restgronden) zijn residueel en comparatief bepaald. Mocht in deze gevallen een taxatie nodig zijn, dan zijn deze kostenverhogend en worden doorberekend aan de koper.

5. Verhuur en erfpacht

In enkele gevallen verhuurt de gemeente of geeft gronden uit in erfpacht. Dan geldt als huurprijs of als erfpachtcanon een percentage van 4% over de (getaxeerde) grondwaarde.

Grondprijzenbrief gemeente Oss ingaande 1-7-2022

Prijspeil 1-7-2022	
Functie	Prijs per m ² (exclusief belastingen en k.k.)
Commercieel	
Wonen	
Particuliere kavels en CPO	370
Projectmatige woningbouw huur en koop	370
Ligplaats	370
Bedrijven	
Kantoren	Taxatie/residueel
Detailhandel	Taxatie/residueel
Horeca	Taxatie/residueel
Maatschappelijke commerciële voorzieningen	Taxatie/residueel
Grootschalige detailhandelsvestiging	Taxatie/residueel
Bedrijfskavels	180 - 200
Niet commercieel	
Sociale huurwoningen (w.o. standplaatsen)	200
Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen	125
Overige voorzieningen	
Nutsvoorzieningen en WKO	245
Parkeervoorzieningen zelfstandig	245
Snippergroen en restgronden < 100 m ² , voortuin	75
Snippergroen en restgronden < 100 m ² , zij- en achtertuin	125
Snippergroen en restgronden > 100 m ²	Taxatie/residueel
Verhuur	
niet bebouwde percelen niet commercieel	4%
Erfpacht	
Gemeente gronden	4%
Opstalrecht	
Zendmasten	5.000
Reclamemasten	5.000
Bijkomende retributie bij een volgende provider	1.000
Toeslagen wonen	
Locatie	
Centrum (zie voor afbakening parkeerzones)	5%
Ligging	
Water	5%
Zon (op zuiden)	3%
Hoek	2%

In uitzonderlijke gevallen kan het college van de genoemde grondprijzen afwijken

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. Hoewel wij ernaar streven om correcte informatie te verschaffen, kunnen wij niet garanderen dat de content 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.