

Adviescommissie Ruimte

Vastgoedbedrijf

Raadhuislaan 2, Oss

Telefoon 14 0412

Fax [0412] 64 26 05

E-mail gemeente@oss.nl

www.oss.nl

Postbus 5

5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
16 juni 2025	660	H.G.J. van der Maas	-
Onderwerp			
Vaststelling Grondprijzenbrief 2025-2026			

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de vaststelling van de nieuwe Grondprijzenbrief 2025-2026.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

In overeenstemming met het Grondprijsbeleid 2021-2025 van de gemeente Oss stelt het college in uw opdracht jaarlijks een actualisatie van de Grondprijzenbrief vast halverwege het kalenderjaar. Wij hebben dit recent opnieuw gedaan. Deze wijzigingen per 1 juli a.s. presenteren wij u graag in deze raadsinformatiebrief.

Wat is de kernboodschap?

1. De grondprijzen voor alle woningcategorieën zijn aangepast aan de marktsituatie.

De grondprijzen per vierkante meter voor woningbouw zijn circa 10% tot 15% verhoogd ten opzichte van vorig jaar. Echter, de totale grondprijs voor een kavel onder bijvoorbeeld betaalbare woningen zijn minder hard gestegen. Dit komt door de jarenlange trend van kleiner wordende woningen en onderliggende kavels. De woningkoper blijft bereid deze woningen te kopen vanwege de schaarste, hogere kwaliteit en duurzaamheid ten opzichte van de bestaande voorraad. De zogenaamde grondquote (kosten kavel als percentage van de koopprijs) is stabiel

gebleven tussen de 20% en 25%. Met andere woorden: de grondwaarde is niet harder gestegen dan de huizenprijzen (inclusief btw) zelf. De Osse grondprijzen zijn zogenaamd residueel opgesteld, waarbij de opbrengst van de woning minus de bouwkosten de grondcomponent oplevert. Ook de zogenaamde comparatieve (vergelijkende) waarderingsmethode ten aanzien van omliggende en vergelijkbare gemeenten toont aan dat de doorgevoerde grondprijsontwikkeling vereist was. Verder is aan het principe vasthouden zoals dit vorig jaar geïntroduceerd is, waarbij in plaats van één generiek tarief juist per woningsoort en per kerncategorie een grondprijs gehanteerd wordt. Overige spelregels en zaken als de casuïstische residuele prijsbenadering bij gestapelde bouw blijven hetzelfde. In de raadsinformatiebrief van vorig jaar kunt u hierover meer teruglezen.

2. Er is een nieuwe woningcategorie geïntroduceerd.

Het instellen van de systematiek van een prijs per kern en per woningcategorie heeft afgelopen jaar bruikbaar en realistisch uitgepakt. We zien echter wel zoals hiervoor beschreven dat zowel landelijk als lokaal marktpartijen inspelen op kleinere kavels, wat in sommige gevallen dermate onevenredig kan uitpakken waarbij de besparing op de grondkosten niet ten goede komt aan het programma. Om dit effect te drukken is voor de kleinste woningsoort een nieuwe categorie gevormd, te weten rug-aan-rugwoningen alsmede beneden-bovenwoningen. Voor deze categorie is de grondprijs hoger.

3. De prijzen voor de woningcorporaties stijgen voortaan mee met het landelijk vastgestelde percentage.

Vorig jaar zijn in Oss voor het eerst in lange tijd de grondprijzen voor de zogenaamde toegelaten instellingen verhoogd. Dit jaar is voorgesteld aan de corporaties om de kavelprijzen voortaan automatisch te laten oplopen met het percentage dat het ministerie jaarlijks landelijk afgeeft voor de huurprijsverhoging, wat voor deze actualisatie 4,5% inhoudt. Onze grondprijsverhoging is daarmee procentueel nooit hoger dan wat aan huurpenningen wordt geïnd. De afgelopen periode was echter politiek bewogen, omdat een huurprijsbevrozing, eventuele compensatie, rechtszaak en alles daartussenin boven de sociale huurmarkt hing. Na de recente val van het kabinet heeft de minister alsnog bekendgemaakt de 4,5% stijging te hanteren. Oss zal dit percentage daarmee ook doorvoeren. De corporaties hebben met dit principe ingestemd.

4. De aanpassingen zijn gestoeld op een recente taxatie.

De grondprijzen zijn gewijzigd op basis van een recent uitgevoerde externe taxatie op residuele basis. Deze was voor de stad Oss opgesteld en door middel van de bestaande percentages van 95% en 90% verrekend naar de overige kernen. Voorts is aangesloten bij de uitgangspunten van de taxatie van vorig jaar om woningcategorieën op eenzelfde wijze te kunnen benaderen.

5. Diverse overige prijzen en variabelen zijn aangepast.

De actualisatie is ook benut voor kleine aanpassingen. De rente voor de koopsom is met een half procentpunt verhoogd in overeenstemming met de renteontwikkeling van de Bank Nederlandse Gemeenten. Het erfpachtpercentage is gelijkgesteld met het landelijk gemiddelde van 5%. Voor kantoren, detailhandel en dergelijke zijn nieuwe prijzen neergelegd gebaseerd op de recente taxatie. Echter, de verkoop hiervan komt zeer sporadisch voor, mede omdat wij na de afsluiting van Vorstengrafdonk niet meer over nieuwe locaties beschikken. Ook de prijs voor bedrijfskavels is verhoogd, waarbij vertaald naar de Osse situatie aansluiting is gezocht bij de prijzen voor Heesch-West. Ook hier geldt de opmerking dat dergelijke verkopen voor nu zelden voorkomen. Voor het overige is de Grondprijzenbrief gelijk gebleven.

Wat zijn de gevolgen?

1. Er zijn in beginsel positieve financiële gevolgen binnen de grondexploitaties.

De nieuwe grondprijzen verwerken we in de grondexploitaties bij de begroting voor 2026 (Najaarsbericht 2025). De reguliere woningbouwmarktprijzen zijn conform de marktontwikkelingen allemaal gestegen, zoals beschreven in lijn met de zogenaamde residuele waardeontwikkeling. Ook zijn de grondprijzen voor sociale woningbouw (onder voorbehoud) gestegen ten opzichte van de vorige grondprijzenbrief. Hierdoor zullen de opbrengsten binnen de grondexploitaties stijgen, met in theorie een verbeterd financieel eindresultaat tot gevolg. Echter, ook aan de kostenkant lopen de prijzen (sterk) op, zodat per saldo het voordelig effect naar verwachting beperkt is. Behalve in de grondexploitaties is ook elders in het vastgoedbedrijf bij zaken als verhuur, erfpacht, beheersgronden enzovoorts van gelijkblijvende of verbeterde financiën sprake.

2. De winstmarge ontwikkelende partijen wordt in theorie mogelijk verkleind.

De grondprijzen voor alle woningcategorieën stijgen ten opzichte van de vorige Grondprijzenbrief. Doordat deze woningtypen veel door ontwikkelende partijen worden gerealiseerd, daalt mogelijk hun winstmarge. Ditzelfde geldt voor de residuele waardebeoordelingen voor gestapelde appartementen. Echter, de marktconformiteit vergt deze aanpassing van de grondprijzen, omdat ontwikkelaars vanwege de kleiner wordende kavels en woningen een hogere winstmarge hebben gecreëerd de afgelopen jaren. Mede om deze reden is zoals benoemd een apart tarief voor rug-aan-rugwoningen geïntroduceerd. Niettemin zijn de Osse grondprijzen in vergelijking met de omgeving of vergelijkbare gemeenten elders nog steeds onder of op het gemiddelde en wij verwachten dat vanwege de residuele benadering van de grondprijs en een gelijkblijvende grondquote de gevolgen voor ontwikkelaars vrijwel nihil zijn. De overige argumentatie vindt u onder de Kernboodschap.

Wat is het vervolg?*1. De nieuwe Grondprijzenbrief geeft invulling aan de werkprocessen.*

De nieuwe grondprijzen worden komende looptijd intern en extern gehanteerd bij bijvoorbeeld grondexploitaties, verkoop van gronden, verhuur, erfpacht en dergelijke.

2. In de tweede helft van 2025 wordt een nieuw Grondprijnsbeleid opgesteld.

Eind van dit jaar verloopt het huidige beleid. Wij zullen daarom nieuw beleid vormgeven. Daartoe heeft reeds een inventarisatie plaatsgevonden waar het huidige beleid functioneert of eventueel knelt. Ook gaan we in dit nieuwe beleid meer aandacht geven aan een betaalbare, maar marktconforme kavelprijzen per woning. De nieuwe nota wordt aan het eind van dit jaar door het college aan u ter besluitvorming voorgelegd. Een blijvend element is de jaarlijkse actualisatie van de bijbehorende Grondprijzenbrief. Mogelijk wijzigt het tijdstip naar 1 januari in plaats van 1 juli.

Communicatie

De Grondprijzenbrief wordt gecommuniceerd intern, extern richting ontwikkelaars en woningcorporaties, op onze website geplaatst en gepubliceerd via de officiële bekendmakingen van de overheid. Alle betrokken partijen zijn op de hoogte van dit jaarlijkse vaste actualisatiemoment. Met de corporaties heeft vooraf afstemming plaatsgevonden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

F.T. de Jonge
Burgemeester

H. Reints
secretaris

Samenvatting

In overeenstemming met het Grondprijnsbeleid 2021-2025 van de gemeente Oss stelt het college in opdracht van de raad jaarlijks een actualisatie van de Grondprijzenbrief vast halverwege het kalenderjaar. Deze wijzigingen per 1 juli a.s. zijn in de raadsinformatiebrief toegelicht.