

Aan de gemeenteraad
Gemeente Oss

Gemeente Oss
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
22 januari 2026		J. Janssen	5918
Onderwerp		Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Beantwoording vragen Erfpacht			0

Geachte raadsleden,

Tijdens de rekeningcommissie op 4 september 2025 zijn enkele vragen gesteld die niet in de commissie zijn beantwoord. Ik heb u aangegeven hier schriftelijk op terug te komen. Dit doe ik met deze memo. De antwoorden zijn in te delen in vier onderwerpen.

1. Grondprijs onder appartementen

Een vaste prijs onder appartementen wordt in Oss enkel gehanteerd voor corporaties. Dit betreft de voorraad appartementen in sociale verhuur. Voor deze categorie wordt een aangepaste prijs gehanteerd die bij de doelstelling passend is. Deze prijs wordt ook jaarlijks met de corporaties afgestemd.

Voor de overige appartementen wordt een residuele waardebepaling opgesteld. Hierbij wordt gerekend met een VON-prijs en de realisatiekosten.

2. Hanteren lagere grondprijs om meer betaalbare woningen toe te voegen

De gemeente mag grond niet onder marktwaarde verkopen, tenzij daar een beleidsmatige reden voor is en dit past binnen de regels voor staatssteun (zie ook antwoord 1). Elk jaar stelt de gemeente richtprijzen vast in de grondprijzenbrief, deze vormen de ondergrens bij grondverkoop. Voor iedere transactie wordt gecontroleerd of de prijs marktconform is, bijvoorbeeld met een onafhankelijke taxatie of openbare biedprocedure.

Een verlaging van de grondprijs met bijvoorbeeld 10% leidt meestal niet tot goedkopere woningen, maar vooral tot lagere opbrengsten voor de gemeente. De woningprijzen worden namelijk vooral bepaald door vraag en aanbod, niet door de grondprijs. Zonder aanvullende afspraken profiteert dus vooral de ontwikkelaar van een lagere grondprijs, niet de (eerste) koper.

Een verlaging mag alleen als er een beleidsmatige reden voor is en als dit niet leidt tot onrechtmatige staatssteun.

De grondprijs is een beperkt onderdeel van de totale VON-prijs. Een verlaging van de grondprijs werkt daarmee slechts beperkt mee in een verlaging van de VON-prijs.

Voorbeeld (versimpeld):

Bij een woning met een VON-prijs van €400.000 en een aandeel grondprijs van 25% bedraagt de grondprijs ca €100.000.

Een verlaging van 10% betekent een grondprijs van €90.000, een verschil van €10.000.

Op de totale woningprijs is dat slechts 2,5%.

Een lagere grondprijs heeft dus beperkt effect op de uiteindelijke woningprijs, waarbij niet valt te controleren of de prijs ook daadwerkelijk lager is dan zonder de "korting".

3. Toepassen van erfpacht onder woningen

De voorkeur van de gemeente bij gronduitgifte is verkoop. Daarnaast bieden we ook de optie tot erfpacht, zij het niet actief. De administratieve last die dit op het gemeentelijk apparaat geeft, is relatief hoog, terwijl we in de markt zien dat er weinig vraag naar erfpacht is. In gevallen waar dor de gegadigden wel voor erfpacht wordt gekozen, zien we dat deze vaak binnen drie jaar alsnog wordt omgezet naar koop. Eigendom prefereert boven erfpacht. Dit geldt overigens enkel voor de kavels die wijzelf als (C)PO in de markt zetten. De gronden die projectmatig worden ontwikkeld worden in de regel aan een ontwikkelaar of bouwer verkocht, waarbij de keuze voor het wel/niet aanbieden van erfpacht bij hen ligt.

4. Vaststellen Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid wordt momenteel opgesteld, de vaststelling hiervan is de bevoegdheid van de raad. De planning is om dit in de raadsclusus van januari 2026 te behandelen. In de commissie opperde u de suggestie om het nieuwe beleid pas in de nieuwe raad te behandelen, het wordt u aanbevolen dit beleid in de huidige samenstelling te bespreken, vanwege de specifieke aard die de behandeling al snel technisch maakt. Het Grondprijsbeleid is geldend voor 5 jaar en vormt de basis voor de jaarlijks (door het college) vast te stellen Grondprijzenbrief.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Wethouder F.F.P.G. den Brok