

Grondprijsbeleid 2016



GEMEENTE



OSS

Grondprijsbeleid 2016

6 juni 2016
afdeling vastgoedbedrijf

STEC groep
Esther Geuting

Inhoudsopgave



1	Inleiding	2
1.1	Wat voor u ligt.....	2
1.2	Doelen en uitgangspunten van het grondprijsbeleid.....	2
1.3	Bevoegdheid tot vaststellen beleid.....	3
1.4	Openbaarheid Nota Grondprijsbeleid.....	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Grondprijsbeleid 2016	4
2.1	Uitgangspunten voor de waardebepaling van grond	4
2.2	Algemene beleidsregels grondprijsbeleid	4
2.3	Grondprijsbeleid 2016.....	5
3	Grondprijzen methodieken	6
3.1	Waarderingsmethoden toegelicht	6
4	Aandachtspunten in het uitgiftebeleid	9
4.1	Prijsvragen en gebiedsaanbiedingen	9
4.2	Grondprijs- en uitgiftebeleid	9
4.3	Indexatie in lopende onderhandelingen	10
5	Meer informatie	18
5.1	Algemene informatie	18
	Bijlage 1: begrippenlijst	11
	Bijlage 2: Grondprijzenbrief	12
☐	Woningbouw.....	12
☐	Kantoren.....	13
☐	Bedrijventerreinen.....	14
☐	Winkels, horeca en hotels.....	15
☐	Maatschappelijke voorzieningen	16
☐	Overige functies.....	16
☐	Erfpacht, pacht en grondhuur	17

1

Inleiding

A real estate sign for 'Oorsprong' featuring a woman on a bicycle. The sign includes the text '47 fraai woningen met veel ruimte voor eigen inbreng', 'VERKOOP GESTART', 'Ook hier wonen? Kijk voor het actuele woningaanbod op: www.oorsprong-geffen.nl', and contact information for Janssen Jong, Bloedhock, and Finestra.

Oorsprong
47 fraai woningen met veel ruimte voor eigen inbreng
VERKOOP GESTART
Ook hier wonen? Kijk voor het actuele woningaanbod op:
www.oorsprong-geffen.nl

Agent	Telefoon
JANSSEN JONG	0499 69 13 13
Bloedhock	073 52 225 55
Finestra	0413 24 38 18
Finestra	075 53 421 08

1 Inleiding

1.1 Wat voor u ligt

De gemeente Oss verkoopt en verhuurt regelmatig grond. Dat kan gaan om de verkoop van bouw kavels, maar ook de verhuur van reststroken of pacht van landbouwgrond. De gemeenteraad bepaalt de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid is een middel om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Verder vormt het grondprijsbeleid het uitgangspunt bij nieuwe uitgifte van grond en het opstellen van grondexploitatiebegrotingen.

De gehanteerde grondprijzen geven wij jaarlijks weer in een grondprijzenbrief. Deze informatie is bestemd voor iedereen die interesse heeft om gemeentelijke gronden aan te kopen, te pachten of te huren. De basis van de grondprijzenbrief is dit grondprijsbeleid. De grondprijzenbrief wordt ieder jaar geactualiseerd. Dat gebeurt tijdens de begrotingscyclus/najaarsbericht. Het grondprijsbeleid is vastgesteld voor een periode van 5 jaar.

Het voeren van marktconform grondprijsbeleid is belangrijk voor de gemeente Oss. Niet alleen omdat het onderwerp onder de huidige marktomstandigheden veel aandacht krijgt bij bestuurders en marktpartijen, maar ook omdat afwegingen hierover van grote invloed zijn op het financiële resultaat van het Osse grondbedrijf. Daar komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving steeds meer het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid.

Het past binnen de eisen die de Wet op de Ruimtelijke Ordening en straks de Omgevingswet stellen en draagt bij aan het voorkomen van staatssteun. Bouwende en ontwikkelende partijen onderhandelen stevig over grondprijzen. Het is voor de gemeente Oss daarom belangrijk een helder en goed onderbouwd inzicht te hebben in de ontwikkelingen in de parameters van de residuele benadering in 2016 en verwachtingen daarna, om zo de onderhandelingen over grondtransacties optimaal te voeren en waar mogelijk bouwproductie te bevorderen.

1.2 Doelen en uitgangspunten van het grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid is één van de instrumenten om het grondbeleid uit te voeren. De doelen van het gemeentelijke grondprijsbeleid zijn:

- Het realiseren van de ruimtelijke ambities.
- Het bevorderen van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningen en de woonomgeving.
- Het optimaliseren van de grondopbrengsten en hierbij rekening houden met de draagkracht van de verschillende functies (de functie wonen levert meer op dan de functie maatschappelijke voorziening).
- Het optimaliseren van de grondopbrengsten en hierbij rekening houden met de verschillen tussen de kernen en gebieden binnen de gemeente Oss.
- Marktpartijen en particuliere afnemers, in vergelijkbare omstandigheden, met vergelijkbare grondprijzen confronteren.
- Mogelijkheden bieden voor variatie in ontwikkelingsstrategie (faciliterend, actief, co-financiering).

Hierbij moet rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden:

- Het vragen van de marktwaarde.
- Het bevorderen van de lokale woningmarkt.
- Het bevorderen van de lokale bedrijvenmarkt.
- Het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun richting bedrijven.

Uitgangspunt grondprijsbeleid

Uitgangspunt is dat de gemeente Oss voor de grond vraagt wat deze waard is: niet meer en niet minder. Dit draagt ook het meest bij aan het faciliterende karakter dat het Osse grondprijsbeleid voor ruimtelijk

beleid heeft. Grondprijsbeleid is immers geen doel op zich en moet ruimtelijke ontwikkelingen niet frustreren, noch impliciet subsidiëren.

Grondprijsbeleid nodig bij actief en faciliterend beleid

Oss voert zowel actief als faciliterend grondbeleid. Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf gronden verwerft om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Onderdeel van actief grondbeleid is dat de gemeente een grondprijsbeleid heeft. Met dit grondprijsbeleid wordt bijgedragen aan het mogelijk maken van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast een actief grondbeleid kent Oss ook faciliterend grondbeleid. Per 1 juli 2008 is de wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Sindsdien moet de gemeente bij uitvoering van sommige ruimtelijke plannen in een vroeg stadium een exploitatieplan opstellen. Bij een exploitatieplan moet de gemeente uitgifteprijsen bepalen. Ook hiervoor is grondprijsbeleid nodig.

Grondprijsbeleid op uitleglocaties en binnenstedelijke locaties

Grondprijsbeleid gaat niet alleen over uitleglocaties, maar ook over binnenstedelijke locaties. Als in het bestaand stedelijk gebied een ruimtelijk plan wordt ontwikkeld, moet daar immers in veel gevallen een exploitatieplan bij worden gemaakt.

1.3 Bevoegdheid tot vaststellen beleid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het grondprijsbeleid. Het college werkt het beleid vervolgens uit in de grondprijzenbrief. De uitwerking vindt plaats bij een jaarlijkse cyclus van de begroting en het najaarsbericht. De grondprijzen gaan in vanaf de eerste dag van het opvolgend jaar.

Wettelijke verankering

De wettelijke bevoegdheid rond de verkoop van gronden en woningen is geregeld in de Gemeentewet (GW). Artikel 160, 1e lid onder e GW meldt dat het college in ieder geval bevoegd is om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 169 GW meldt verder dat het college de raad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, 1e lid, onder e, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Grondprijsbeleid moet passen binnen Europese en rijksregelgeving

Bij het opstellen van het gemeentelijk grondprijsbeleid geven Europese en rijksregelgeving kaders. Vooral Europees mededingingsbeleid, aanbestedingsbeleid en de Rijksnota Grondbeleid zijn van belang.

1.4 Openbaarheid Nota Grondprijsbeleid

De Nota Grondprijsbeleid is een openbaar stuk. Door middel van het jaarlijks vast te stellen grondprijsbeleid informeert het College anderen op een transparante manier over vigerend grondprijsbeleid en de bandbreedtes van grondprijzen per locatie en per type vastgoed binnen Oss.

Binnen de kaders van de Nota Grondprijsbeleid worden de grondprijzen voor de uitgften in Oss bepaald. De Nota is kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen. Dit kader wordt nader uitgewerkt in het grondprijsbeleid, deze uitwerking is niet openbaar, maar een interne handleiding voor de nadere differentiatie van grondprijzen binnen Oss.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van deze nota wordt het grondprijsbeleid 2016 beschreven. Hoofdstuk 3 gaat verder in op de verschillende methodes en de voor- en nadelen van deze methodes. In hoofdstuk 4 wordt nog een aantal aandachtspunten bij het beleid genoemd. In bijlage 2 vindt u de eerste grondprijzenbrief opgesteld op basis van het nieuwe beleid.

2

Grondprijsbeleid 2016



2 Grondprijsbeleid 2016

2.1 Uitgangspunten voor de waardebepaling van grond

Oss kent een functioneel grondprijsbeleid. Dit betekent dat de waarde van de grond gekoppeld is aan de mogelijke functie (bestemming). Door de verschillen in locatie en functie zal de grondwaarde verschillend zijn. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt in beginsel uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen voor de commerciële woon- en werkfuncties worden in principe vastgesteld op basis van de residuele methode. Voor een aantal functies kunnen grondprijzen op een andere wijze worden bepaald. Het gaat dan in het bijzonder om de grondprijs voor sociale woningbouw of sociaal-maatschappelijk functies.

De gemeente Oss heeft drie uitgangspunten waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen.

Uitgangspunt 1: functioneel grondprijsbeleid

Dit betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dat in dat de grondwaarde afhankelijk van de plek in de stad en de functie van het vastgoed zal wisselen.

Uitgangspunt 2: zoveel mogelijk marktconforme prijzen

De grondprijs moet zoveel mogelijk overeenkomen met de grondwaarde, en is daarmee marktconform.

Uitgangspunt 3: waar mogelijk rekenen zoals private partijen dat ook doen

De residuele methode is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille, op maat en afhankelijk van het vastgoedsegment, aangevuld met de comparatieve methode en/of grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

2.2 Algemene beleidsregels grondprijsbeleid

De grondprijzen zijn basisprijzen

Van belang bij de vaststelling van de grondprijzen is, dat het gaat om basisprijzen. Indien daartoe aanleiding bestaat (ligging van de grond, bezonning, uitzicht, oppervlakte van het perceel, de verhoudingen van het perceel, het aantal toekomstige werknemers, soort bedrijf in relatie tot het ecosysteem/eco-structuurversterking, enz.), kan dat leiden tot beperkte wijzigingen van de grondprijs.

Het college heeft de bevoegdheid tot een afwijking van 10% van de basisprijs. Het college kan een afwijkingsbevoegdheid tot 5% van de basisprijs mandateren aan het hoofd Vastgoedbedrijf. Bij afwijkingen van de basisprijs boven de 10% vindt vooraf overleg plaats met de fractievoorzitters van de gemeenteraad.

De gehanteerde grondprijsmethodiek

Het college brengt ieder jaar een grondprijzenbrief uit en geeft daarin aan welke methode gehanteerd wordt. Als de markt verandert, kan gemeente Oss er voor kiezen om met een andere methode de (marktconforme) grondwaarde te bepalen.

2.3 Grondprijsbeleid 2016

Onderstaande tabel (1) geeft het huidige en het nieuwe beleid weer voor wat betreft de rekenmethodiek die de gemeente hanteert bij het bepalen van de grondprijzen.

Vastgoedsegment	Huidige methodiek gemeente Oss (2009)	Voorstel methodiek gemeente Oss (2016)
Woningbouw en appartementen	Residueel Grondquote	Bepaald door de taxatiecommissie (onafhankelijke experts), op basis van comparatieve en residuele methode
Woningbouw commerciële huurwoningen	Grondquote afgeleid van een residuele waardeberekening met als uitgangspunt verkoop van de woning	Bepaald door de taxatiecommissie (onafhankelijke experts), op basis van comparatieve en residuele methode, met als uitgangspunt de verhuur van een woning
Sociale woningbouw	Eenheidsprijs per kavel en/of appartement.	Eenheidsprijs naar doelgroepen, op basis van marktconforme uitgangspunten en gesprekken met de woningcorporaties
Woon-werkwoningen	Residueel	Residueel onderscheid naar woningdeel en bedrijfsruimtedeel, woningdeel op basis van advies van taxatiecommissie
Bedrijfsruimte	Residueel, aangevuld met comparatieve methode	Residueel en deels comparatief
Kantoren	Residueel	Residueel
Detailhandel	Residueel	Residueel
Hotellerie	Residueel	Residueel
Non-profit functies	Eenheidsprijs per m2	Deels eenheidsprijs, deels comparatief op basis van advies van de taxatiecommissie
Reststroken	Taxeren	Vaste prijzen per m2, differentiatie in voortuin en zij- en achtertuin. Verhuur op basis van een vast percentage van de verkoopprijzen.
Parkeren	Bijdrage aanlegkosten en grondwaarde van de parkeerplaats	Vervallen. Beleid is opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid
Benzineverkooppunten	Niet gedefinieerd	Marktconforme huur met een afhankelijk recht van opstal. Huur gerelateerd aan de verwachte omzet (brandstof + overige verkopen/activiteiten)
Nutsvoorzieningen	Niet gedefinieerd	Eenheidsprijs
Telecommunicatie opstelpunten	Niet gedefinieerd	Langdurige overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstel.
Overige verkopen	Niet gedefinieerd	Taxatie

Tabel 1: grondwaardemethodieken gehanteerd door gemeenten en marktpartijen

3

Grondprijzen methodieken



3 Grondprijzen methodieken

3.1 Waarderingsmethoden toegelicht

In deze paragraaf staan de verschillende waarderingsmethoden toegelicht:

- Grondquote
- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele methode

Waar relevant werken we met een onafhankelijke taxatiecommissie die de grondprijzen bepaalt op basis van een combinatie van methoden.

Daarnaast werken we met verschillende methoden rond de uitgifte van grond, waarin we partijen vragen de waarde aan te geven:

- Tender/ bieding
- Ontwikkelcompetitie

Hieronder staan de methoden toegelicht met hun voor- en nadelen.

Grondquote

In de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten of het residueel bepalen van de grondquote voor een aantal veel voorkomende woningtypen.

Voordelen van de grondquote:

- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.
- De grondprijs is snel bepaald, onderhandelingen met marktpartijen zijn niet aan de orde.

Nadeel van de grondquote:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dat leiden tot een lagere bouwkwaliteit doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn.

Kostprijsbenadering

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouwrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Voordelen van de kostprijsmethode:

- Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten.
- De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.

Nadelen van de kostprijsmethode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld.
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

Comparatieve methode:

Bij deze methode worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt. Een verbijzondering van de comparatieve methode is de REN-systematiek (definitie), waarin aan de hand van een waarderingslijst een score wordt toegekend aan locatiekwaliteiten, waardoor een rationele vergelijking gemaakt kan worden.

Voordelen van de comparatieve methode:

- De grondprijs is snel bepaald.
- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

Nadelen van de comparatieve methode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. De comparatieve methode leidt veelal tot terugkijken en conserverende grondprijzen ('elkaar nadoen').
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

Residuele methode

De grondprijs is de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten).

Voordelen van de residuele methode:

- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.
- Er is transparantie, vooral naar marktpartijen omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.
- De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.

Nadelen van de residuele methode:

- Men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouw- en bijkomende kosten (samen de stichtingskosten) van een project. In een marktconform grondprijsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.
- Elke situatie is anders, bij elke vastgoedsegment en berekening is kennis van de markt noodzakelijk
- De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

Bieding of tender

Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft hierbij de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dit kan op kavelniveau, maar ook voor een plangebied of een deel van een plangebied. Degene, die het meeste biedt voor de grond, koopt de grond en ontwikkelt binnen de randvoorwaarden. Gemeenten kunnen vooraf een minimale prijs vaststellen, bijvoorbeeld de residuele grondwaarde.

Voordelen:

- Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.

Nadelen:

- Indien geen minimale prijs wordt meegegeven, kan de grondopbrengst lager uitvallen dan verwacht.
- Arbeidsintensieve methode.

Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie / prijsvraag

Bij deze methode laat de gemeente eveneens de markt haar werk doen. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft daarbij de opdracht om een ontwerp te maken. De gemeente geeft een

programma van eisen op met daarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke contouren, het programma, het kwaliteitsniveau en de welstandscriteria. De marktpartijen kunnen een ontwerp met prijsaanbieding indienen. De gemeente beoordeelt de inschrijvingen op kwalitatieve en financiële aspecten. Het is van belang vooraf goed de gunningcriteria en hun weging te bepalen. Gemeenten kunnen vooraf een minimale prijs vaststellen, bijvoorbeeld de residuele waarde.

Voordelen:

- Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.
- Inzet van inventiviteit en kennis van marktpartijen kan hoogwaardige ontwerpen opleveren.

Nadelen:

- De beoordeling van de inschrijvingen is gedeeltelijk subjectief en minder transparant.
- Arbeidsintensief.
- Vaak discussie tijdens de uitvoering als de uitgangspunten of de planning wijzigen.

Taxatiecommissie

Een onafhankelijke commissie met vertegenwoordigers vanuit de markt (lokale makelaar, rentmeester en woningmarktadviseur) geven een advies over de grondwaarde van een bepaald project of kern. Om te komen tot het advies, wordt gebruik gemaakt van verschillende methodes (b.v. comparatief en residueel). Het advies geldt voor een bepaalde periode.

Voordelen:

- Door de inbreng van diverse (markt)partijen wordt de marktwaarde zo goed mogelijk benaderd.
- Advies gebaseerd op meerdere methoden.

Nadelen:

- Arbeidsintensief.
- Houdbaarheidsdatum van een advies.

4

Aandachtspunten in het uitgiftebeleid



4 Aandachtspunten in het uitgiftebeleid

4.1 Prijsvragen en gebiedsaanbiedingen

Soms inzetten op marktconsultaties

Bij aanbestedingen kan in sommige gevallen het beste resultaat worden behaald als er een marktconsultatie aan vooraf gaat. Belangrijk aandachtspunt is bewust te kiezen wanneer dit aan de orde is en wanneer niet. Met name complexe situaties met multifunctionele opgaven of een geïntegreerde ontwikkeling van bijvoorbeeld openbaar vervoer en vastgoed zijn hiervoor geschikt.

Marktpartijen selecteren

Oss beoogt met de grondexploitatie vastgoedontwikkeling en daarmee haar ruimtelijke doelstellingen te realiseren. In het realiseren van vastgoed draagt ze grond over aan ontwikkelaars en beleggers. Het is dus belangrijk om marktpartijen te vinden die bereid en in staat zijn om de bestemming te realiseren conform de wensen van de gemeente.

Het selecteren kan op verschillende manieren, zoals door aanbesteden, door directe contacten of door middel van een prijsvraag. Modellen die gehanteerd worden zijn concessie-, bouwclaim- of joint-venturemodellen. Uitvoering van werken kan ook in bouwteamverband. De keuze is afhankelijk van de grondeigendom, van een afweging tussen prijs en kwaliteit, maar ook van wet- en regelgeving.

4.2 Grondprijs- en uitgiftebeleid

Het is belangrijk om als gemeente Oss in te spelen op de marktomstandigheden en -kansen en te kijken of er mogelijkheden zijn voor grotere flexibiliteit in contractsvormen en -bepalingen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om allerlei leveringsvoorwaarden. Een grotere vrijheid in het aanpassen van de voorwaarden kan de verkoop soms bevorderen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aanbieden van gronduitgifte in erfpacht gedurende het ontwikkelingsproces. Dit vermindert de financieringsbehoefte van ontwikkelende partijen in perioden dat de financiering van gebiedontwikkelingsopgaven moeizaam verloopt.

Uitgangspunt: grond verkopen volgens grondprijsbeleid

Uitgangspunt in het uitgifteproces is dat grond gewoonlijk wordt verkocht tegen prijzen conform de Nota Grondprijsbeleid. De gemeente verkoopt dan in beginsel grond tegen marktwaarde. Het grondprijsbeleid gaat daarbij zoveel mogelijk uit van transparantie door vastgestelde grondprijzen en een openbare berekeningssystematiek.

- Soms wordt de grond echter ook verkocht door aanbesteding. Deze optie kan vaker een kans krijgen in specifieke situaties. Bij gebiedsontwikkeling dient de aanbestedingsoptie deel uit te maken van de uitgiftestrategie.
- Soms wordt grond verkocht tegen prijzen lager dan de marktwaarde, bijvoorbeeld grond voor goedkope woningbouw. Deze grond wordt soms zelfs tegen minder dan de kostprijs verkocht.

Contractbeheer

Voor een doeltreffend grondbeleid is het systematisch beheren van gesloten contracten van belang. Het handhaven van bepalingen uit contracten kan voordelen opleveren voor de gemeente, al is dat vaak niet eenvoudig en niet van juridische risico's vrij. Als niet tijdig wordt gebouwd op een door de gemeente verkocht perceel kan teruglevering worden gevorderd tegen een gekorte grondprijs of er moet een boete worden betaald.

Met het opleggen van een bouwplicht wordt bedongen dat er daadwerkelijk gebouwd wordt op verkochte grond. De gemeente regelt onder meer de levering en betaling en opschortende en ontbindende voorwaarden voor levering van grond. Oss houdt in beginsel vast aan het uitgangspunt van een vooraf bepaald verkooptempo. Met een ontwikkelaar spreken we af hoeveel bouwkvavels hij in een bepaalde periode (meestal 1 jaar) moet afnemen. Neemt hij minder kvavels af, moet er rente worden betaald.

Oss zet waar mogelijk in op verhaal van kosten op andere partijen, in geval van faciliterend grondbeleid.

4.3 Indexatie in lopende onderhandelingen

Gebruik marktindexcijfers ter ondersteuning bij het beleid

Om te indexeren is het raadzaam de indexcijfers te hanteren die de markt ook gebruikt. Projectontwikkelaars gebruiken naast het BAR een aantal andere cijfers bij het nemen van investeringsbeslissingen, zoals de inflatie en loon- en prijsstijgingen. Omdat deze cijfers de koopkracht en dus de aankoopbeslissingen van consumenten, maar ook van bedrijven beïnvloeden, baseren projectontwikkelaars hun plannen mede op de verwachtingen over deze cijfers. Die verwachtingen hebben zodoende invloed op het uitgiftetempo. Een stijgende CPI en rente, en dalende lonen en koopkracht zorgen (bij constante overige omstandigheden) voor lagere uitgaven.

Grondprijsindexatie in lopende onderhandelingen

Het Centraal Planbureau verwacht voor 2016 een stabiele consumentenprijsindex van 0% tot een 0,5% (op basis van CPI april 2015-april 2016, waarin sprake was van een CPI van 0%). Deze index wordt in de praktijk het meest gebruikt voor de indexatie van grondprijzen in sommige lopende onderhandelingen die niet binnen het lopende kalenderjaar worden afgerond (in een deel van de onderhandelingen liggen de grondprijzen overigens al op een absoluut prijsniveau vast en worden deze niet geïndexeerd). Afhankelijk van de omstandigheden en de risico's kan er bij deze percentages een opslag worden gehanteerd.

5

Meer informatie



Meer informatie

Algemene informatie

U kunt contact opnemen met de afdeling Vastgoedontwikkeling over de volgende onderwerpen:

- Grondprijzen
- Rekenmethodieken
- Aankoop van bouwgrond
- Erfpacht
- Verhuur en verpachting van gemeentegrond

Het secretariaat van de afdeling is bereikbaar op 14 0412.

Nieuwbouwprojecten

Bent u geïnteresseerd in nieuwbouwprojecten in de gemeente Oss, dan kunt u contact opnemen met telefoonnummer 14 0412 of via de site www.woneninoss.nl.

Bedrijfshuisvesting

Voor algemene informatie over bedrijfshuisvesting en de beschikbaarheid daarvan kunt u contact opnemen met de afdeling Ondernemerszaken via telefoonnummer 14 0412.

Tijdelijk beheer van gronden en panden

De gemeente koopt ook gronden en/of panden aan voor de ontwikkeling van nieuwbouwplannen. Het kan zijn dat de gemeente die gronden of panden niet direct nodig heeft. Wij zoeken dan naar een goede beheerder. Als u interesse hebt in het tijdelijk beheer, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf. Het secretariaat van de afdeling is bereikbaar op telefoonnummer 14 0412.

Bijlage I

Begrippenlijst



Bijlage 1: begrippenlijst

BAR (VON)=Bruto Aanvangsrendement vrij op naam=huurwaarde eerste jaar / totale aankoopinvestering.

Bouwrijp maken=grond die voldoet aan de volgende voorwaarden:
grond:

- waar nodig, opgehoogd met zand;
- ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten;
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met
- aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de gemeente (tot aan de perceelgrens van koper) afhankelijk van de gemeentelijke keuze van het rioleringsstelsel;
- bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

BVO=Bruto Vloeroppervlakte= de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen, gemeten conform NEN-norm 2580 .

VON-waarde=hoogte van de totale investering die een koper wil doen om de grond met of zonder opstal in het bezit te krijgen, inclusief belastingen en andere aankoopkosten (notariskosten, kadasterkosten, enz).

Vormfactor =verhouding VVO/BVO.

VVO=verhuurbaar vloeroppervlakte= de oppervlakte van een ruimte of een groep ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen, gemeten conform NEN-norm 2580 .

Bijlage II

Grondprijzenbrief



Bijlage 2: Grondprijzenbrief

Grondprijzenbrief 2016

6 juni 2016
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

STEC groep
Esther Geuting



Inleiding

De gemeente Oss verkoopt en verhuurt regelmatig grond. Dat kan gaan om de verkoop van bouw kavels, maar ook de verhuur van paardenweides. In deze grondprijzenbrief geven we een overzicht van de prijzen die de gemeente hanteert bij de verkoop en verhuur van gemeentegrond. Deze informatie is bestemd voor iedereen die interesse heeft om gemeentelijke gronden aan te kopen, te pachten of te huren.

Woningbouw

Grondprijzen voor marktsector woningen

De gemeente ontwikkelt in de regel alleen bouwgrond. Een groot deel van deze bouwgrond verkopen we aan een bouwer/ontwikkelaar. Die bouwt vervolgens de woningen en verkoopt die voor eigen rekening en risico. Bij de meeste projecten zijn overeenkomsten gesloten met één of meerdere ontwikkelaars. Bij die projecten ligt de grondprijs dus al vast.

Bij projecten waar nog geen overeenkomsten gesloten zijn, zoals delen van Megen Zuid, Lith en Horzak-Noord wordt de grondprijs bepaald, op basis van het advies van de taxatiecommissie. Dit is onder andere afhankelijk van de gewenste type bebouwing, de doelen van het plan, enz. Uitgangspunt vormen de residuele methode en de comparatieve methode.

De gemeenten verkoopt ook grond aan particulieren voor zelfbouw ((C)PO). Dit heeft geen invloed op de prijs.

In tabel 2 staan de actuele grondprijzen voor de nieuwbouwlocaties in de gemeente Oss. De grondprijs geldt voor alle kavels en is een gemiddelde. Afhankelijk van exacte ligging, verkaveling en grootte kan gemeente Oss een hogere of lagere prijs per m² hanteren.

Project en kern	Grondprijs per m ² kavel ex btw
Wilgendaal te Herpen	€ 235
Weverstraat te Geffen	€ 250
Oude Baan te Geffen	€ 250
Maren-Kessel West	€ 210
Megen Zuid	€ 225
J. Zwijsenlaan te Oss	€ 270
Hescheweg te Oss	€ 300
Horzak-Noord te Oss	€ 275
Groenstraat te Haren	€ 210
Verlengde Run te Geffen	€ 250
Centrumplan te Lith	€ 225
Piekenhoef te Berghem	€ 250
Liesdaal te Maren-Kessel	€ 210

Tabel 2: grondprijzen per projectlocatie woningbouw
Bron: taxatiecommissie gemeente Oss

Bovenstaande prijs is een basis uitgifteprijs voor de eerste 500 m². Afhankelijk van het woningtype (geschakeld/rijwoning, 2-1-kapwoning of vrijstaand) wordt er bij grotere kavels een staffeling gehanteerd. Voor de kavels met betrekking tot vrijstaande woningbouw die groter zijn dan 500 m² wordt degressief stelsel gehanteerd, waarbij voor de tweede 500 m² uitgegaan wordt van 50% van de basiswaarde, voor de derde 500 m² uitgegaan wordt van 25% van de basiswaarde met een ondergrens van deze 25%. Voor twee-onder-één-kap- woningen wordt gestaffeld vanaf 250 m². Voor rijwoningen hanteert gemeente Oss een staffel vanaf 150 m² en voor de hoekwoningen vanaf 200 m².

Bij kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden, te weten het realiseren van een woning van meer dan 750 m³ is het mogelijk de eerste staffel na 750 m² te laten plaatsvinden.

Grondprijzen voor sociale huurwoningen

Grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn bepaald op basis van het principe van doorexploiteren van de woningen. Dit heeft geleid tot de volgende grondprijzen.

Doelgroep / prijsklasse	Appartementen		Grondgebonden woningen	
	Kern Oss	Overig	Kern Oss	Overig
tot de kwaliteitskortingsgrens	€ 8.000	€ 4.600	ntb	ntb
van de kwaliteitskortingsgrens t/m de 1e aftoppingsgrens	€ 10.250	€ 6.600	€ 17.400	€ 14.200
van de 1e aftoppingsgrens t/m de 2e aftoppingsgrens	€ 10.250	€ 6.600	€ 19.400	€ 16.200
van de 2e aftoppingsgrens t/m de liberalisatiegrens	€ 12.250	€ 8.600	€ 21.400	€ 18.400

Tabel 3: grondprijzen voor sociale huurwoningen en jongerenwoningen naar locatie in €

Het uitgangspunt bij bovenstaande grondprijzen is een exploitatieperiode van 15 jaar. Daarna is de corporatie vrij om de woningen uit te ponden. Zo behoren alle sociale nieuwbouwhuurwoningen de aankomende 15 jaar tot de sociale voorraad en hebben de woningcorporaties daarna de mogelijkheid dit aantal langzaam af te bouwen (met het mutatiepercentage).

Grondprijzen voor huurwoningen in het geliberaliseerde segment

De verwachting is dat er steeds meer behoefte zal gaan ontstaan naar huurwoningen in het geliberaliseerde segment (de vrijesectorhuur). Dit hangt voor een deel samen met de inkomensgrenzen waarbinnen iemand nog in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Ook starters of ZZP-ers zijn mogelijk gebaat bij een groei in deze sector, omdat die groepen steeds lastiger een hypotheek kunnen krijgen. Tot slot groeit steeds meer de behoefte naar het gebruik van zaken in plaats van het bezit.

Voor huurwoningen in het vrijesectorsegment hanteren we ook het advies van de taxatiecommissie (een marktconforme grondprijs) op maatwerkbasis met als uitgangspunt de verhuur van een woning.

Bij (C)PO-kavels geldt het uitgangspunt dat de grondprijs vergelijkbaar is met reguliere bouw van vergelijkbare kavelgroottes, woningtypes en woonoppervlakken

Kantoren

De bepaling van de grondprijs vindt plaats door eerst de commerciële waarde van de kantoorlocatie te bepalen. Dit gebeurt door in de eerste plaats de jaarhuur voor het object te bepalen. Deze jaarhuur wordt gegeven per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). Aan de hand van een verhoudingsgetal tussen het VVO en het BVO, de zogenaamde vormfactor, wordt de jaarhuur per m² BVO bepaald. Deze huur wordt vervolgens gedeeld door het BAR. De uitkomst van deze deling is de commerciële waarde (CW) per m² BVO. Van deze commerciële waarde worden vervolgens de genormeerde stichtingskosten afgetrokken. Het residu is na de uitvoering van deze bewerking de grondwaarde per m² BVO.

Voor 2016 wordt uitgegaan van de volgende richtprijzen voor de grond, uitgaande van een prijs per m² BVO. De gemeente Oss neemt geen (eventuele) incentives mee in de grondprijzen.

Locatie	Indicatieve bandbreedte residuele grondprijs in €
Stationsgebied	275-325
Vorstengrafdonk	200-250
Overig	Maatwerk

Tabel 4: huidige grondprijzen en residuele grondprijzen kantoren in €

Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor de bedrijventerreinen zijn basisprijzen. Indien daartoe aanleiding bestaat (ligging van de grond, bezonning, uitzicht, oppervlakte van het perceel, de verhoudingen van het perceel, het aantal toekomstige werknemers, soort bedrijf in relatie tot het ecosysteem/eco-structuurversterking, enz.), kan dat leiden tot beperkte wijzigingen van de grondprijs. Ook kijken we naar de Floor Space Index (FSI). De Floor Space Index is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. De index is dus zowel afhankelijk van de hoogte van de bebouwing als van de oppervlakte die bebouwd is.

In het kader van de optimalisering van het grondgebruik geldt dat de grondprijs is gebaseerd op een verhouding tussen m² bruto vloeroppervlakte (BVO) kantoor en m² BVO bedrijfsruimte van 30/70 met een maximum bebouwingsvolume gelijk aan de kavelgrootte (verhouding grond/BVO = 1).

Indien meer meters BVO kantoor worden gerealiseerd dan 30% van de kavelgrootte, dan worden deze m² BVO afgerekend tegen de grondprijs voor kantoorruimte. Indien meer meters BVO bedrijfsruimte worden gerealiseerd dan ca. 70 % van de kavel worden deze afgerekend tegen een grondprijs voor bedrijfsruimte per m² BVO. Indien minder metrage worden gerealiseerd in de onderscheiden categorieën kantoor c.q. bedrijfsruimte wordt er niet verrekend.

Indien er in een bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorruimte of op hetzelfde kavel ook andere bestemmingen voorkomen, geldt voor deze functies een aparte grondprijs. Het gaat hier dan om functies die zelfstandig gebruikt kunnen worden en geen nevenfunctie zijn.

Bij de bepaling van de grondprijs is van belang welke commerciële waarde er toegerekend kan worden aan de te ontwikkelen locatie. Bepalend hierbij zijn wederom het BAR, de jaarhuur, de vormfactor, de sociale en duurzaamheidsmaatregelen en het stichtingskostenniveau. Bij de laatste factor gaat het ook weer om genormeerde stichtingskosten (de gemeentelijke normering vindt plaats met behulp van het Bouwkostenkompas), afhankelijk van de bouwvorm en de kwaliteit van het bedrijfsgebouw. Voor de in ontwikkeling zijnde locaties is duidelijk hoe deze kengetallen zich tot elkaar verhouden. Voor de bestaande locaties moet vooral de transactiemarkt als leidraad worden genomen, waarbij ook aan de hand van genormeerde stichtingskosten een aanneme gedaan kan worden over grondprijzen.

Locatie	Indicatieve bandbreedte residuele grondprijs in €	Extra
Vorstengrafdonk	140-165	
Danenhoef-Oost	145	Woningtoeslag (€ 53.377)
Danenhoef-Restkavels		
De Geer Zuid-Oost	140-165	
De Bulk	140	
Piekenhoef	185	(prijs incl woningtoeslag)
Overig	maatwerk	

Tabel 5: actuele grondprijzen bedrijventerreinen gemeente Oss in €

Winkels, horeca en hotels

Voor 2016 zijn de volgende richtprijzen voor de grond weergegeven, uitgaande van een prijs per m² BVO.

Winkelgebied	Grondprijzen per m ² BVO in €	Type winkellocaties
Buurniveau	150-300	Buurniveau
Wijkniveau	400-1.000	Wijkniveau
Kernwinkelapparaat	2.000-3.500	Kernwinkelapparaat
Perifere detailhandel	150-200	Perifere detailhandel
Grootschalige detailhandel	200-300	Grootschalige detailhandel

Tabel 6: bandbreedtes in de grondprijzen in 2016 voor winkels en horeca in €

De grondprijzen voor horeca kunnen ook residueel worden bepaald en komen overeen met de grondprijzen voor winkels. Dit hangt samen met:

- Het huurniveau dat bij horeca en winkels in transacties in de praktijk ongeveer gelijk is, bij een vergelijkbare omvang en locatie.
- Bouw- en bijkomende kosten zijn in geval van horeca en winkels in de praktijk in transacties ongeveer gelijk.

Aandachtspunt is dat in het geval van horecavestigingen het type horeca invloed heeft op het bruto aanvangsrendement. Het gemiddelde bruto aanvangsrendement van cafés is vergelijkbaar met het bruto aanvangsrendement van winkels. Het bruto aanvangsrendement van bijvoorbeeld fastfoodvestigingen zal echter gemiddeld 0,2-0,3% lager zijn dan van cafés en dat van restaurants gemiddeld 0,2-0,3% hoger.

Voor terrassen geldt een reductie op de grondprijs. Basis is de grondprijs voor het gebouwde deel van de kavel. Deze prijs wordt voor de terrassen met een bepaald percentage verminderd. Dit percentage is afhankelijk van de ligging, het soort horeca en de locatie. Als richtlijn kan gelden een reductie met een percentage tussen de 50 en 75% op de grondprijs voor het bebouwde deel.

De hoogte van de grondprijs voor hotels wordt bepaald aan de hand van een aantal (met elkaar samenhangende) aspecten:

- Het aantal sterren dat volgens een hotelclassificatiesysteem wordt toegekend.
- De gemiddeld te realiseren kameropbrengsten.
- De ligging van het hotel (t.o.v. centrum, recreatie-, kantoor- en congreslocaties).
- De formule en naamsbekendheid van het hotel.
- De gemiddelde bezettingsgraad.
- De verhouding kameropbrengsten ten opzichte van 'food & beverages' en overige inkomsten.

Slechts als indicatie volgt hier een bandbreedte wat betreft de grondprijzen .

Stersegment	Grondprijs (excl. btw) in €
☆☆☆	180 tot 300 per m ² BVO
☆☆☆☆	250 tot 400 per m ² BVO
☆☆☆☆☆	300 tot 500 per m ² BVO

Tabel 7: bandbreedtes in de grondprijzen in 2016 voor hotels in €

Voor hotels met een, twee of geen sterren kan geen indicatieve bandbreedte gegeven worden, omdat deze in Oss bijna niet voorkomen. In de genoemde prijzen is, tot op zekere hoogte, rekening gehouden met restaurant-, congres- en vergaderfaciliteiten.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt in principe een vaste grondprijs per meeteenheid. De meeteenheid wordt geadviseerd door de taxatiecommissie Oss. Over het algemeen zal het hier gaan om een prijs per m² kaveloppervlak. Indien echter de FSI hoger is dan 1, zal er per m² BVO afgerekend worden.

Voor zeer grote kavels waar niet gebouwd wordt, bijvoorbeeld sportvelden e.d., kan een reductie op de grondprijs gelden. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs. Afhankelijk van de grootte van het perceel varieert de reductie tussen de 50 en 75%.

Wanneer grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen met een commerciële vastgoedwaarde residueel worden vastgesteld, zijn de volgende indicatieve grondwaarden een goede richtprijs.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met commerciële functie	Sportcentra/fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	€ 200 - 250 per m ² BVO
Met niet-commerciële functie (maatschappelijke eenheidsprijs)	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 150 - 180 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd		€ 60 per m ² kavel
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin	€ 35 per m ² kavel

Tabel 8: indicatieve grondprijzen van enkele maatschappelijke functies) in €

Overige functies

Snippergroen

Onder snippergroen verstaan we openbaar groen of grond dat wordt verkocht, maar waarop niet gebouwd mag worden.

Verkoop groenstroken in €	
Type reststrook	Basisprijs
Woonlocatie	€ 50/m ²
Voor de voorgevel/rooilijn	€ 75/m ²
Zij- en achtertuin	
Landbouwgrond – Grond zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 3/m ²
Industrietarief	Taxatie
Bijzondere locaties	Taxatie

Tabel 9: indicatieve grondprijzen voor de verkoop van groenstroken in €

De kosten voor notaris en kadaster zijn voor de koper. Gemeente Oss geeft voorkeur aan verkoop van snippergroen. Op maat is de gemeente bereid groenstroken te verhuren.

Verhuur groenstroken in €	
Verkoopbare stroken	5% van de verkoopprijs van snippergroen
Niet-verkoopbare stroken	2% van de verkoopprijs van snippergroen
Minimale verhuurprijs bedraagt € 30 per jaar	

Tabel 10: indicatieve verhuurprijzen voor de groenstroken in €

Niet-verkoopbare gronden zijn bijvoorbeeld gronden met kabels en leidingen, geluidswallen, gronden waarvan de gemeente verwacht dat ze nodig zijn voor nieuwe infrastructuur, groen- en reststroken bij huurwoningen enz.

Benzineverkooppunten

Bij de uitgifte van benzineverkooppunten is het gebruikelijk om de grond uit te geven tegen een marktconforme huur met een afhankelijk recht van opstal voor minimaal een periode van 10 jaar. De huur/retributie is gerelateerd aan de omzet in liters van de brandstoffen, de overige aanwezige functies zoals een shop en/of een wasstraat, en aan de zogenaamde 'entrance fee'.

Een veiling is voor de uitgifte het meest geëigende middel. Indien een veiling niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat in het kader van een herstructurering een verkooppunt verplaatst dient te worden, wordt de marktconforme grondprijs bepaald op bovenstaande wijze aan de hand van een vierkantemeterprijs BVO/grond gebaseerd op een eenmalig gekapitaliseerde huur/retributie van het opstalrecht.

Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Oss de betreffende gronden uit tegen de prijs die gelijk is aan de maatschappelijke eenheidsprijs (€ 180 per m² exclusief btw).

Windmolens en reclamezuilen

De grondprijs voor windmolens worden per aanvraag residueel bepaald op grond van de opbrengstpotentie minus bouwkosten.

Telecommunicatie opstelpunten

Zendmasten (en NUTS)	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Zendinstallatie	Zendmast of op gemeentelijke gebouwen	Een langdurige overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal (voor 10 jaar of langer). Per provider (het is mogelijk meerdere providers gebruik te laten maken van één zendmast) een jaarlijkse retributie rekenen van € 5.000 (prijspeil 2016). Bij 2 units van één provider per zendmast, rekenen we voor de 2é een tarief van 50% van de jaarlijkse retributie (€ 2.500). De retributie indexeren we jaarlijks met de CPI van het CBS.

Tabel 11: rijzen voor zendmasten en NUTS in €

Erfpacht, pacht en grondhuur

Erfpacht

Bij nieuwe uitgiften van gronden in erfpacht wordt een jaarlijkse canon berekend, op basis van een door Burgemeester en Wethouders maandelijks vastgesteld percentage, dan wel de canon afgekocht. Bij een afkoopsom van de canon is deze gelijk aan de marktwaarde van de grond als ware er sprake van eigendomsoverdracht.

Bij bestaande erfpachten is op taxatiebasis met periodieke herziening een gedifferentieerd prijsniveau bepaald voor verkoop en heruitgifte van erfpachtpercelen met (woon)bebouwing op basis van de algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Oss.

Het is een vertaalslag van de waarde van de erfpachtpercelen op basis van de fictie onbebouwd.

Pacht en grondhuur

De gemeente bezit veel landbouwgrond in het buitengebied. Dat kunnen gronden zijn die al lang in eigendom zijn van de gemeente. Dat kunnen ook gronden zijn die de gemeente heeft aangekocht voor de ontwikkeling van een nieuwbouwplan, maar momenteel nog niet nodig zijn. Die gronden verpacht de gemeente aan agrariërs. Voor langlopende pacht sluit de gemeente aan bij het Pachtbesluit van het Rijk, kortlopende pacht wordt op maat vastgesteld.



WONEN IN OSS.NL

