

Gronduitgifteprijsen 2020

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I GRONDUITGIFTEPRIJZEN KOOPSECTOR	3
1. KOOPSECTOR COMPLEXBOUW	
grondgebonden woningen	3
2. KOOPSECTOR COMPLEXBOUW	
gestapelde woningen	3
3. PARTICULIERE BOUWKAVELS.....	3
4. BEDRIJVENTERREINEN	3
5. KANTORENLOCATIES, DETAILHANDEL EN HORECA	4
6. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN **.....	4
7. SNIPPERGROEN/ STROKEN GROND	4
8. NUTSVOORZIENINGEN	4
9. PARKEERPLAATSEN OP MAAVELD	5
HOOFDSTUK II GRONDUITGIFTEPRIJZEN HUURSECTOR	6
10. HUURSECTOR COMPLEXBOUW	
grondgebonden woningen	6
11. HUURSECTOR COMPLEXBOUW	
gestapelde woningen	7
12. HUURPRIJZEN SNIPPERGROEN	8
13. HUURPRIJZEN PERCELEN GROND	9
BIJZONDERE BEPALINGEN	10
HOOFDSTUK III TOELICHTING, DEFINITIES	11

HOOFDSTUK I GRONDUITGIFTEPRIJZEN KOOPSECTOR

1. KOOPSECTOR COMPLEXBOUW grondgebonden woningen

Prijsklasse vrij op naam

Grondquote over de totale v.o.n.-prijs *
Inclusief omzetbelasting

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
uitgifteprijs*

€ 0,-- tot € 185.000,--	20,5 %
€ 185.000,-- tot € 200.000,--	25,5 %
€ 200.000,-- tot € 220.000,--	28,0 %
€ 220.000,-- tot € 245.000,--	28,0 %
€ 245.000,-- tot € 275.000,--	28,0 %
€ 275.000,-- tot € 325.000,--	29,5 %
Boven € 325.000,--	30,5 %

2. KOOPSECTOR COMPLEXBOUW gestapelde woningen

Prijsklasse vrij op naam

Grondquote over de totale v.o.n.-prijs *
Inclusief omzetbelasting

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
uitgifteprijs*

€ 0,-- tot € 185.000,--	19,0 %
€ 185.000,-- tot € 200.000,--	24,0 %
€ 200.000,-- tot € 220.000,--	26,5 %
€ 220.000,-- tot € 245.000,--	26,5 %
€ 245.000,-- tot € 275.000,--	26,5 %
€ 275.000,-- tot € 325.000,--	28,0 %
Boven € 325.000,--	29,0 %

3. PARTICULIERE BOUWKAVELS

*Exclusief de ter zake verschuldigde
omzetbelasting.*

*Differentiatie naar ligging, zicht en
bereikbaarheid*

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
getaxeerde grondwaarde*

Taxatie

4. BEDRIJVENTERREINEN

*Exclusief de ter zake verschuldigde
omzetbelasting.*

*Differentiatie naar ligging, zicht en
bereikbaarheid*

Taxatie

Exclusief 1% groenfondstoelage over de getaxeerde grondwaarde

5. KANTORENLOCATIES, DETAILHANDEL EN HORECA

Exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting. **Taxatie** (per m² BVO)
Differentiatie naar ligging, zicht en bereikbaarheid
Exclusief 1% groenfondstoelage over de getaxeerde grondwaarde

6. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN **

Exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting. **Taxatie**
Exclusief 1% groenfondstoelage over de getaxeerde grondwaarde

7. SNIPPERGROEN/ STROKEN GROND

Snippergroen bij woningen tot 150 m ²	Normale grondprijs per m ²	Te hanteren grondprijs per m ² in het kader van het Project Snippergroen (2016 – 2021)
Voortuin	€ 80,--	€ 75,--
Zijtuin	€ 120,--	
Achtertuint	€ 160,--	

Exclusief de ter zake verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting per m²

Snippergroen bij bedrijven tot 150 m ²	Normale grondprijs per m ²	Te hanteren grondprijs per m ² in het kader van het Project Snippergroen (2016 – 2021)
Vergroting perceel	€ 120,--	€ 75,--

Exclusief de ter zake verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting per m²

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente Oosterhout:
<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/snippergroen>

8. NUTSVOORZIENINGEN

Voor transformatorstations, gasreguleerstations, glasvezelstations en overige (bebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de locatie, een grondprijs van **€ 120,-- per m² exclusief omzetbelasting.**

Alle kosten verband houdende met de verkoop komen ook voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

9. PARKEERPLAATSEN OP MAAVELD

Exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting.

Taxatie

Differentiatie naar ligging en bestemming van de bebouwing waarvoor de parkeerplaats wordt aangelegd

Exclusief 1% groenfondstoeslag over de getaxeerde grondwaarde

HOOFDSTUK II GRONDUITGIFTEPRIJZEN HUURSECTOR

10. HUURSECTOR COMPLEXBOUW grondgebonden woningen

- | | |
|--|---|
| <p>a.1. Goedkope huursector
sociale woningbouw</p> <p>Woningen in de huursector met een
maximale huur voor de woonruimte van
€ 663,40 per maand</p> | <p><u>Grondquote over de stichtingskosten***</u>
<u>Inclusief omzetbelasting</u>
<i>Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
uitgifteprijs</i></p> <p>15,5 %</p> |
| <p>a.2. Goedkope huursector
geen sociale woningbouw</p> <p>Woningen in de huursector met een
maximale huur voor de woonruimte van
€ 663,40 per maand</p> | <p><u>Residuele grondprijsmethodiek****</u>
<u>Exclusief omzetbelasting</u>
<i>Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
uitgifteprijs</i></p> |
| <p>b.1. Middeldure huurwoningen
sociale woningbouw</p> <p>Woningen met een huurondergrens van
€ 663,40 en een bovengrens van €
737,14 (aftoppingsgrens huurtoeslag) per
maand</p> | <p><u>Grondquote over de stichtingskosten***</u>
<u>Inclusief omzetbelasting</u>
<i>Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
uitgifteprijs</i></p> <p>20,5 %</p> |
| <p>b.2. Middeldure huurwoningen
geen sociale woningbouw</p> <p>Woningen met een huurondergrens van
€ 663,40 en een bovengrens van € 737,14
(aftoppingsgrens huurtoeslag) per maand</p> | <p><u>Residuele grondprijsmethodiek****</u>
<u>Exclusief omzetbelasting</u>
<i>Exclusief 1% groenfondstoeslag over de
uitgifteprijs</i></p> |

c. Dure huurwoningen

Residuele grondprijsmethodiek****

Exclusief omzetbelasting

Exclusief 1% groenfondstoelage over de uitgifteprijs

Woningen met een huur boven de
€ 737,14 (aftoppingsgrens huurtoelage)
per maand

**11. HUURSECTOR COMPLEXBOUW
gestapelde woningen**

a.1 Goedkope huursector
sociale woningbouw

Grondquote over de stichtingskosten***

Inclusief omzetbelasting

Excl. gebouwde parkeervoorziening

Exclusief 1% groenfondstoelage over de uitgifteprijs

Woningen in de huursector met een
maximale huur voor de woonruimte van
€ 663,40 per maand

14,0 %

a.2 Goedkope huursector
geen sociale woningbouw

Residuele grondprijsmethodiek****

Exclusief omzetbelasting

Excl. gebouwde parkeervoorziening

Exclusief 1% groenfondstoelage over de uitgifteprijs

Woningen in de huursector met een
maximale huur voor de woonruimte van
€ 663,40 per maand

b.1 Middeldure huurwoningen
sociale woningbouw

Grondquote over de

Stichtingskosten***

Inclusief omzetbelasting

Excl. gebouwde parkeervoorziening

Exclusief 1% groenfondstoelage over de uitgifteprijs

Woningen met een huurondergrens van
€ 663,40 en een bovengrens van € 737,14
(aftoppingsgrens huurtoelage) per maand

19,0 %

b.2 Middeldure huurwoningen

Residuele grondprijsmethodiek****



geen sociale woningbouw

Exclusief omzetbelasting

Woningen met een huurondergrens van € 663,40 en een bovengrens van € 737,14 (aftoppingsgrens huurtoeslag) per maand

Excl. gebouwde parkeervoorziening

Exclusief 1% groenfondstoeslag over de uitgifteprijs

c. Dure huurwoningen

Residuele grondprijsmethodiek****

Exclusief omzetbelasting

Excl. gebouwde parkeervoorziening

Exclusief 1% groenfondstoeslag over de uitgifteprijs

Woningen met een huur boven de € 737,14 (aftoppingsgrens huurtoeslag) per maand

12. HUURPRIJZEN SNIPPERGROEN

Snippergroen bij woningen tot 150 m²	Normale huurprijs per m²	Te hanteren huurprijs per m² in het kader van het Project Snippergroen (2016 – 2021)
Voortuin	4% van € 80,-- = € 3,20	10% van € 75,-- = € 7,50
Zijtuin	4% van € 120,-- = € 4,80	
Achtertuintuin	4% van € 160,-- = € 6,40	

Snippergroen bij bedrijven tot 150 m²	Normale huurprijs per m²	Te hanteren huurprijs per m² in het kader van Project Snippergroen (2016 – 2021)
Vergroting perceel	4% van € 120,-- = € 4,80	10% van € 75,-- = € 7,50

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente Oosterhout:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/snippergroen>

13. HUURPRIJZEN PERCELEN GROND

Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten wordt de volgende systematiek gehanteerd voor het bepalen van de huurprijs (in ieder geval minimaal € 75,- per jaar per huurovereenkomst):

a. Grondstroken bij woningen		
Voortuin	4% van € 80,- per m ²	€ 3,20 per m ²
Zijtuin	4% van € 120,- per m ²	€ 4,80 per m ²
Achtertuint	4% van € 160,- per m ²	€ 6,40 per m ²
b. Grondstroken bij bedrijven		
Ter vergroting van perceel (entree)	4% van € 120,- per m ² (met afslag van 50%)	€ 2,40 per m ²
Ten behoeve van parkeerplaats	4% van € 120,- per m ²	€ 4,80 per m ²
c. Landbouwgrond (pacht – bedrijfsmatige landbouw)		
• Geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar	Grasland, bouwland, etc.	Minimaal de vastgestelde regionorm van het pachtnormenbesluit
• Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of langer		Pachtnormenbesluit
• Reguliere pacht		Pachtnormenbesluit
d. Landbouwgrond (overige – hobbymatig gebruik)	Weiland, paardenweide, hondenoefenterreinen, bos, etc.	€ 0,075 per m ² (aansluiting bij de pachtnormen)
e. Volkstuinen		€ 0,35 per m ² netto uitgeefbaar oppervlak
f. Zendmasten	Zie bestaand beleid (Bl.0110350)	Basisretributie: € 6.500,- (excl. omzetbelasting) voor de eerste 64 m²
g. Overige		Indien het niet onder de categorieën a. t/m f. geplaatst kan worden, dient per geval een huurprijs bepaald te worden

BIJZONDERE BEPALINGEN

- a. Vermindering van de vrij op naam prijs van gestapelde complexbouw (koop), genoemd onder 2, bij aanleg parkeervoorziening onder gebouwen (met daarin meerdere woningen) met een percentage van:

	<u>Prijsklasse vrij op naam:</u>	Percentage:
Half verdiept *****	€ 0,-- tot € 185.000,--	2,50 %
Half verdiept *****	€ 185.000,-- tot € 325.000,--	1,25 %
Verdiept *****	€ 0,-- tot € 185.000,--	5,00 %
Verdiept *****	€ 185.000,-- tot € 325.000,--	2,50 %

Er vindt geen vermindering van de v.o.n. prijs plaats bij complexbouw (koop), met een prijsklasse v.o.n. boven € 325.000,--.

- b. Vermindering van de stichtingskosten van gestapelde complexbouw (huur), genoemd onder 12, bij aanleg parkeervoorziening onder gebouwen (met daarin meerdere woningen) met een percentage van:

	<u>Maximale huur woonruimte:</u>	Percentage:
Half verdiept *****	tot € 710,68	2,50 %
Half verdiept *****	tot € 1.000,--	1,25 %
Verdiept *****	tot € 710,68	5,00 %
Verdiept *****	tot € 1.000,--	2,50 %

Er vindt geen vermindering van de stichtingskosten plaats bij gestapelde complexbouw (huur), met een maximale huur van de woonruimte tot € 1.000,--.

- c. Overige:
 Indien projecten om financieel technische, ruimtelijke of andere redenen daartoe aanleiding geven **Het college stelt een afzonderlijke grondprijs vast**

HOOFDSTUK III TOELICHTING, DEFINITIES

- * Vrij op naam prijs = verkoopprijs van de woning in het betreffende complex (folderprijs) inclusief eventuele garage, bebouwde en / of onbebouwde parkeervoorziening. Uitgangspunt bij verkoopprijs is een volledig afgebouwde woning (met basis-inrichting). In de overeenkomst van koop en verkoop wordt een verrekeningsclausule opgenomen voor de verschillen tussen de basisuitgangspunten en de werkelijke (gemiddelde) verkoopprijs van de woning.
- ** Maatschappelijke Doeleinden= gronden bestemd voor religieuze, educatieve, medische, sport, culturele of sociale doeleinden.
- *** Stichtingskosten= de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen: aankoop van de bouwkaavel, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten, onvoorziene posten.
- **** Residuele grondprijsmethodiek= de grondprijs wordt bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed.
- ***** Half verdiept = een maximaal 1,50 meter onder maaiveld gebouwde parkeervoorziening, waarin gebruik gemaakt wordt van natuurlijke ventilatie.
Verdiept = een minimaal 1,50 onder maaiveld gebouwde parkeervoorziening, waarin gebruik gemaakt wordt van mechanische ventilatie.