

Brochure Grondprijzen Breda 2018

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 27 februari 2018 de brochure Grondprijzen Breda 2018 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

De 'Brochure Grondprijzen Breda 2018' wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking. De brochure 'Grondprijzen Breda 2014-2015' blijft van toepassing voor de onroerende zaken waarover met partijen reeds prijsafspraken zijn gemaakt vóór de inwerkingtreding van de brochure 'Grondprijzen Breda 2018'. De brochure 'Grondprijzen Breda 2014-2015' vervalt zodra deze is uitgewerkt.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de brochure 'Grondprijzen Breda 2018' is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Grondprijzen Breda 2018

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda heeft eind 2010 de eerste kaderbrief grondprijzen vastgesteld voor het jaar 2011. De doelstelling van de kaderbrief grondprijzen is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente Breda meer inzicht bieden in de wijze waarop haar grondprijzen tot stand komen en met welke grondprijzen in zijn algemeenheid wordt gewerkt. Daarnaast is sinds 1 juli 2008 de grondexploitatiewet in werking getreden. Middels de 'grondexploitatiewet' (Afdeling 6.4 van de Wro) heeft de gemeente, naast het privaatrechtelijke spoor, de mogelijkheid om kosten te verhalen middels een exploitatieplan. Ten behoeve van een deugdelijke motivatie van de uitgifteprijzen in een exploitatieplan is het gewenst dat de gemeente beschikt over een uitgifteprijsbeleid waarin de uitgangspunten en criteria voor de geschatte uitgifteprijzen zijn opgenomen. Door het opstellen en actualiseren van de kaderbrief grondprijzen beoogt de gemeente dit mede te bereiken.

In de openbare kaderbrief 2011 is omschreven welke methoden de gemeente Breda hanteert om haar grondprijzen te bepalen. Voorliggende brochure bevat de grondprijzen voor 2018 die de gemeente Breda hanteert bij de verkoop van grond. De grondprijzen voor 2018 komen in de plaats van de grondprijzen voor 2014-2015. Aan de grondprijsmethodiek zoals deze eind 2010 is vastgesteld is niets gewijzigd.

De brochure 'Grondprijzen Breda 2018' is een openbaar beleidsdocument, die na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders, middels een raadsbrief ter kennisname gebracht wordt aan de raad.

2 Algemene uitgangspunten

- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, oftewel grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat¹, verkeert, tenzij anders vermeld. De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform 'de algemene verkoopvoorwaarden gemeente Breda 2008'. Op de verkoop van bedrijventerreinen zijn de 'algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden N.V. BrIM 2009' van toepassing. Mochten de hier genoemde algemene verkoopvoorwaarden tussentijds aangepast worden, dan is de laatste versie van toepassing.
- De prijzen treden in werking een dag na bekendmaking van de brochure 'grondprijzen Breda 2018', vanzelfsprekend met eerbiedigende werking voor bestaande, getekende koopovereenkomsten. De grondprijzen, zoals opgenomen in deze brochure, blijven geldig tot het college van burgemeester en wethouders nieuwe grondprijzen vast stelt.
- De gemeente Breda heeft ervoor gekozen om in de meeste gevallen te werken met een bandbreedte, aangezien het bepalen van de exacte grondwaarde maatwerk is en afhankelijk is van locatie- en projectspecifieke omstandigheden, zoals de ligging, het bestemmingsplan, specifieke eisen aan de kwaliteit van het vastgoed, de complexiteit van de plaats waar gebouwd wordt, etc.
- In de opgenomen grondprijzen is uitgegaan van de veronderstelling dat de bijbehorende parkeeropgave, zoals deze opgelegd wordt conform het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Breda,

1) Voor de omschrijving van 'bouwrijp' wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de algemene verkoopvoorwaarden 2008.

- budgettair neutraal kan worden gerealiseerd², met als uitgangspunt dat de betreffende parkeer-opgave op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- Grondprijzen die afwijken van de vaste grondprijzen, buiten de bandbreedte vallen of onder de minimumprijs liggen dienen, goed gemotiveerd, afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld te worden. Grondprijzen die binnen de bandbreedte liggen of conform de vaste grondprijzen zijn, worden vastgesteld door de teamleider van de afdeling Vastgoed Ontwikkeling.
- De grondprijzen en bandbreedtes van grondprijzen die opgenomen zijn in deze brochure, zijn niet van toepassing op grondtransacties waar voor de vaststelling van deze prijzen al afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een marktpartij of particulier over de grondprijzen en/of de grondprijsmethodiek.
- De gemeente Breda behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze kaderbrief opgenomen grondprijzen, onder meer indien mocht blijken dat de gehanteerde grondprijzen niet marktconform zijn en/of sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

3 Woningbouw

3.1 Grondprijzen alliantie

De gemeente Breda heeft met de corporaties Wonen Breburg, Laurentius, AlleeWonen³ en met de Gezamenlijke huurderskoepels Breda op 20 april 2015 prestatieafspraken gemaakt onder de titel 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018'. In deze afspraken zijn onder andere de grondprijzen vastgelegd voor de bereikbare huurwoningen en koopwoningen die via een maatschappelijk gebonden eigendomconstructie (= MGE) worden verkocht. De prijzen zijn van toepassing bij verkoop van grond voor deze doeleinden aan één van de drie alliantiepartners. De prijzen zijn weergegeven op prijspeil 2018 en worden jaarlijks aangepast op basis van de CPI-index⁴ reeks 'alle bestedingen'. De einddatum van de prestatieafspraken in het kader van de 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018' is 31 december 2018. De gemeente, de drie corporaties en de Gezamenlijke huurderskoepels Breda zijn voornemens om nieuwe afspraken met elkaar te maken. Tot dat moment hanteert de gemeente ten aanzien van de grondprijzen, de afspraken zoals vastgelegd in de 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018'.

Afbeelding 1: Vaste grondprijzen gebaseerd op de 'Alliantie Breda 2015-2018'

Vaste grondprijzen gebaseerd op de 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018		
Bereikbare huur egw ⁵ - Huurprijs t/m € 710,68 per maand	Artikel 3.4.3	€ 20.420,-
Bereikbare huur mgw - Huurprijs t/m € 710,68 per maand	Artikel 3.4.3	€ 17.502,-
MGE egw -VON t/m € 189.800,-	Artikel 3.4.5	€ 20.420,-
MGE mgw -VON t/m € 189.800,-	Artikel 3.4.5	€ 17.502,-

Ten aanzien van de bereikbare koopwoningen (woningen met een maximale VON-prijs van € 189.900,- (prijspeil 2018) is in de herijkte alliantie vastgelegd dat de gemeente in de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018 een residuele grondwaarde voor bereikbare koopwoningen zal berekenen. Dat wil zeggen dat in een project waarvoor de residuele grondwaarde wordt bepaald, de vrij op naam prijzen in de markt worden bepaald die voor dat object op die specifieke locatie maximaal haalbaar zijn. Hiervan worden de bouw- en bijkomende kosten van dat specifieke object afgetrokken, waarna de residuele grondwaarde resteert. Op de grondprijzen van deze bereikbare koopwoningen zijn ook de bandbreedtes van toepassing zoals omschreven in §3.2 voor bereikbare eengezins-(EGW) en meergezinswoningen (MGW). De bouw van bereikbare koopwoningen behoort sinds de inwerkingtreding van de 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' per 1 juli 2015, niet meer tot de kerntaken van woningbouwcorporaties.

2) De veronderstelling is dat de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van de parkeeropgave gelijk zijn aan de opbrengsten, oftewel dat deze parkeeropgave geen effect heeft op de grondwaarde.

3) AlleeWonen is per 1 januari 2018 gefuseerd met Woningstichting Etten-Leur en beide organisaties gaan sindsdien verder onder de naam Alwel.

4) CPI= Consumenten Prijs Index zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek

5) egw= eengezinswoning, mgw= meergezinswoning

3.2 Grondprijzen projectmatige bouw

Voor de projectmatige woningbouw is per prijscategorie een bandbreedte afgegeven waar de grondwaarde in beginsel binnen zal vallen. De diverse prijscategorieën zijn gebaseerd op de thans binnen de gemeente Breda gehanteerde prijsgrenzen nieuwbouw koop- en huurwoningen. Dit heeft geleid tot diverse wijzigingen ten opzichte van de vorige prijsklassegrenzen. De grens voor bereikbare koop is gebaseerd op de maximale koopsom in het kader van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (€ 189.800,-). Daarnaast is de grens tussen middeldure koop laag en hoog verhoogd van € 275.000,- naar € 300.000,- ten opzichte van de vorige grondprijzenbrochure. Tot slot is de grens tussen middeldure koop hoog en dure koop verhoogd van € 400.000,- naar € 450.000,-.

De maximale huur voor bereikbare huurwoningen is gebaseerd op de 'huurtoeslageregeling' (€ 710,68 prijspeil 2018). De grens tussen middeldure huur en dure huur laag is verhoogd naar € 925,-. Daarnaast is de prijsklassegrens tussen dure huur laag en dure huur hoog bepaald op € 1.100,-. Het bepalen van de exacte grondprijs die van toepassing is op een woningbouwproject is maatwerk.

Koopwoningen:

Afbeelding 2: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018		
Categorie	Koop - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
Bereikbare koop egw VON tot en met € 189.800,-	€ 36.500,-	€ 51.900,-
Middeldure koop laag egw VON vanaf € 189.800,- tot en met € 300.000,-	€ 41.500,-	€ 91.100,-
Middeldure koop hoog egw VON vanaf € 300.000,- tot en met € 450.000,-	€ 67.100,-	€ 135.800,-
Dure koop egw VON vanaf € 450.000,-	€ 96.000,-	geen maximum

Afbeelding 3: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen koopwoningen meergezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018		
Categorie	Koop - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
Bereikbare koop mgw VON tot en met € 189.800,-	€ 25.100,-	€ 41.200,-
Middeldure koop laag mgw VON vanaf € 189.800,- tot en met € 300.000,-	€ 27.800,-	€ 70.400,-
Middeldure koop hoog mgw VON vanaf € 300.000,- tot en met € 450.000,-	€ 48.800,-	€ 112.300,-
Dure koop mgw VON vanaf € 450.000,-	€ 74.900,-	geen maximum

Huurwoningen:

Afbeelding 4: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018		
Categorie	Huur - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
Bereikbare huur egw huurprijs tot en met € 710,68 per maand	€ 27.500,-	€ 41.000,-
Middeldure huur egw huurprijs vanaf € 710,68 tot en met € 925,- per maand	€ 33.900,-	€ 67.500,-
Dure huur laag egw	€ 50.400,-	€ 76.000,-

huurprijs vanaf € 925,- tot en met € 1.100,- per maand		
Dure huur hoog egw huurprijs vanaf € 1.100,- per maand	€ 60.100,-	Geen maximum

Afbeelding 5: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018		
Categorie	Huur - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
Studentenwoningen (< 30 m ² GBO ⁶) Huurprijs tot en met € 417,34 per maand	Geen minimum	€ 14.900,-
Bereikbare huur mgw huurprijs tot en met € 710,68 per maand	€ 20.500,-	€ 36.400,-
Middeldure huur mgw huurprijs vanaf € 710,68 tot en met € 925,- per maand	€ 24.700,-	€ 49.400,-
Dure huur laag mgw huurprijs vanaf € 925,- tot en met € 1.100,- per maand	€ 32.600,-	€ 55.900,-
Dure huur hoog mgw huurprijs vanaf € 1.100,- per maand	€ 43.700,-	Geen maximum

3.3 Grondprijzen verkoop particuliere bouwkvelds door de gemeente

Voor de beschikbare locaties zijn vaste kavelprijzen weergegeven. De samenhangende vierkantemeterprijzen zijn met name afhankelijk van de locatie, grootte en ligging van de kavel. De – in afbeelding 6 – opgenomen projecten zijn reeds in de verkoop gebracht of worden op korte termijn in de verkoop gebracht. De beschikbaarheid van deze kvelds betreft een stand van zaken per 01-01-2018. Voor een groot deel van de kvelds zijn reeds reserverings- of verkoopovereenkomsten gesloten. Het kan dus voorkomen dat genoemde locaties in 2018 niet meer beschikbaar zijn voor verkoop. In de genoemde kavelprijzen inclusief BTW is rekening gehouden met een BTW-percentage van 21%. Mocht dit percentage verhoogd worden, dan wordt ook de bijbehorende verkoopprijs daarop aangepast.

Afbeelding 6: Grondprijzen particuliere bouwkvelds

6) GBO = gebruiksoppervlakte

Grondprijzen particuliere bouw kavels	Kaveloppervlak	Kavelprijs (excl. BTW)	Kavelprijs (Incl. 21% BTW)
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018			
Prinsenbeek; De Neel West per 01-01-2018; nog 1 kavel;		ca. 1.283 m ²	€ 459.314
Prinsenbeek; Dude Molenweg per 01-01-2018; nog 3 kavels;	kleinste grootste	ca. 1.575 m ² ca. 2.583 m ²	€ 354.375 € 410.697
Haagse Beemden; Asterd per 01-01-2018; nog 1 kavel;		ca. 1.260 m ²	€ 378.000
Hellaar; Hellaarstraat per 01-01-2018; nog 3 kavels;	kleinste grootste	ca. 562 m ² ca. 612 m ²	€ 162.562 € 177.025
Hellaar; Landgoed Hellaar per 01-01-2018; nog 2 kavels;	kleinste grootste	ca. 356 m ² ca. 439 m ²	€ 135.280 € 166.820
Teteringen; Hoge Gouw per 01-01-2018; nog 9 kavels;	kleinste grootste	ca. 643 m ² ca. 1.582 m ²	€ 241.768 € 503.076
Teteringen; Meulensple (Incl. fase 3) per 01-01-2018; nog 9 kavels;	kleinste grootste	ca. 344 m ² ca. 451 m ²	€ 132.440 € 171.380
Teteringen; Willebrordstraat per 01-01-2018; nog 1 kavel;		ca. 388 m ²	€ 164.463
Nieuw Wolfslaar; Mechtelds van Hornestraat per 01-01-2018; nog 1 kavel;		ca. 1.107 m ²	€ 409.590
De Rlth; Sprundelsebaan per 01-01-2018; nog 4 kavels;	kleinste grootste	ca. 4.722 m ² ca. 7.696 m ²	€ 343.584 € 446.368
Bavel; Roosberg per 01-01-2018; nog 2 kavels;	kleinste grootste	ca. 737 m ² ca. 1.336 m ²	€ 280.060 € 427.520
Bavel; Lage Daalakker per 01-01-2018; nog 1 kavel;		ca. 576 m ²	€ 218.880
Bavel; Elkberg per 01-01-2018; nog 12 kavels;	kleinste grootste	ca. 540 m ² ca. 792 m ²	€ 205.200 € 300.960
* Beschikbaar onder voorbehoud van reserveringen.			
Kijk op www.breda.nl/stadsmaakelaar-breda voor de actuele stand van zaken mbt beschikbaarheid.			

3.4 Grondprijs bestaande woonwagenstandplaatsen

Op diverse woonwagenlocaties wordt de ondergrond door de gemeente Breda te koop aangeboden aan de huidige huurders. Deze grond wordt aangeboden voor een grondprijs van € 160,-⁷ per m² in huidige staat en toestand. Het betreft hier de verkoop van bestaande woonwagenstandplaatsen.

4 Kantoren

Evenals voor woningen geldt ook voor kantoren dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is, aangezien de te hanteren bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. Voor kantoren is dan ook een bandbreedte van de grondprijzen bepaald. Gezien de marktontwikkelingen heeft de gemeente Breda ervoor gekozen een splitsing aan te brengen tussen kleinere kantoren (≤ 1.000 m² BVO⁸) en grote kantoren (> 1.000 m² BVO). Voor de kleinere kantoren bedraagt de ondergrens € 210,- per m² BVO en de bovengrens € 349,- per m² BVO⁹. Voor de grotere kantoren bedraagt de ondergrens € 210,- en de bovengrens € 291,- per m² BVO. Opgenomen prijzen zijn allen exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018.

5 Detailhandel

Evenals voor woningen en kantoren geldt voor de detailhandel ook dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is, aangezien de te hanteren bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. Voor de grondprijzen met betrekking tot de detailhandel zijn dan ook bandbreedtes bepaald. De bandbreedte voor de grondprijzen in de Bredase binnenstad is opgesplitst in de A-locaties¹⁰ en B/C locaties. De ondergrens voor de A-locaties in de Bredase binnenstad bedraagt € 5.200,- per m² BVO en de bovengrens € 13.900,- per m² BVO. De bovenkant van de bandbreedte is van toepassing op de begane grond van een kleine winkel in de hoofdwinkelstraat van Breda. De ondergrens voor de B/C-locaties bedraagt € 940,- per m² BVO¹¹ en de bovengrens € 5.400,- per m² BVO. De grondprijzen voor de Bredase binnenstad kennen een zeer ruime bandbreedte, deze extreme bandbreedte in de grondprijs wordt veroorzaakt door het grote verschil in huurprijzen in de binnenstad.

7) Op deze prijs is overdrachtsbelasting van toepassing.

8) BVO = bruto vloeroppervlakte

9) In bepaalde gevallen kan de te realiseren m² BVO lager uitvallen dan de m² uitgeefbaar terrein. Mocht dat het geval zijn dan kan de grondprijs ook berekend worden op basis van de m² uitgeefbaar terrein.

10) A-locatie: Winkel gelegen in het centrum van de stad. Een A-locatie kenmerkt zich door veel passanten en een hoge huurprijs. Winkels die zich met name vestigen op een A-locatie zijn de grote ketens, zoals Hema, Hudson's Bay etc.

B-C locaties: Winkel gelegen in de randzone van het centrum. Deze locaties kenmerken zich door minder passanten en in diverse gevallen is op deze locaties ook een mix van functies aanwezig (horeca, cultuur, detailhandel etc.).

11) In bepaalde gevallen kan de te realiseren m² BVO lager uitvallen dan de m² uitgeefbaar terrein. Mocht dat het geval zijn dan kan de grondprijs ook berekend worden op basis van de m² uitgeefbaar terrein.

Bij de verkoop van grond ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een buurt- of wijkwinkelcentrum ligt de grondprijs tussen de volgende bandbreedte: € 200,- per m² BVO tot en met € 2.300,- per m² BVO.

Bij de realisatie of uitbreiding ten behoeve van een PDV/GDV¹² -locatie ligt de prijs tussen de € 200,- per m² BVO en € 700,- per m² BVO. De bandbreedte voor een supermarkt ligt tussen de € 680,- en € 1.920,- per m² BVO. De grondprijs voor een kiosk is in alle gevallen maatwerk. Opgenomen prijzen zijn allen exclusief BTW en gebaseerd op prijspeil 2018.

6 Bedrijventerrein

In afbeelding 6 zijn de grondprijzen opgenomen voor de diverse bedrijventerreinen die door de gemeente Breda verkocht worden. In deze afbeelding zijn de locaties opgenomen die thans in de verkoop zijn of waarvan verwacht wordt dat deze op relatief korte termijn in de verkoop kunnen worden gebracht. Opgemerkt dient te worden dat in een aantal gevallen sprake is van de verkoop van restpercelen. Dit zijn de laatste percelen die nog beschikbaar zijn op eerder gerealiseerde bedrijventerreinen. De beschikbaarheid van deze kavels betreft een stand van zaken per 01-01-2018. Voor een aantal kavels zijn reeds reserverings- of verkoopovereenkomsten gesloten. Het kan dus voorkomen dat genoemde locaties in 2018 niet meer beschikbaar zijn voor verkoop. De gehanteerde grondprijzen betreffen vaste grondprijzen en zijn per m² te verkopen perceel¹³. De opgenomen prijzen zijn exclusief BTW en gebaseerd op prijspeil 2018.

Afbeelding 7: Vaste grondprijzen bedrijventerrein

Grondprijzen bedrijventerrein		Locatietype	Milieu	Grondprijs (per m ²)
Opgenomen grondprijzen zijn exclusief BTW, kosten koper prijspeil 2018				
Eikberg Gilzeweg	Vershillende grootte nog 4 kavels;	Overig	Gemengd	€ 150
Emer-noord Hekven	ca. 3.000m ² ; nog 1 kavel;	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 150
Emer-noord Backer en Ruebweg	ca. 4.000m ² nog 1 kavel;	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 175
Hoogeind Hoogeind	Vershillende grootte nog 4 kavels;	Snelweg	Gemengd	€ 165
Heilaar Noord Neerloopweg	Vershillende grootte nog 3 kavels;	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 140 t/m € 155
Kievitsloop - Paardeweide Emerparklaan	ca. 1.900 m ² ; nog 1 kavel;	Wijkwerterrein	Gemengd	€ 160
Rithmeesterpark Rithmeesterpark	Variabele grootte nog diverse kavels;	Snelweg	Gemengd	€ 180 t/m € 225
Steenakker Laags teen	ca. 3.100 m ² nog 1 kavel;	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 145
Triple O Slingerweg - Tramsingel	ca. 5.300 m ² nog 1 kavel;	Wijkwerterrein	Gemengd (Kantoor / Bedrijf)	in optie
Achter Emer Weidehek	ca. 2.700 m ² nog 1 kavel;	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 135
Werkdonken	Vershillende grootte Vershillende grootte	Wijkwerterrein	Woonwerk Gemengd	€ 210 t/m € 230 € 145 t/m € 160
* Beschikbaar onder voorbehoud van reserveringen.				
Kijk op www.breda.nl/versteigen of s.tads.makelaar@breda.nl voor de actuele stand van zaken met betrekking tot de beschikbaarheid.				

7 Overig commercieel vastgoed

Bij verkopen in de categorie 'overig commercieel' vastgoed wordt de grondwaarde mede bepaald op grond van een taxatie, door een onafhankelijk beëdigd taxateur, waarbij de in deze taxatie vastgestelde marktprijs de minimale aankoopprijs is.

Afbeelding 8: De categorieën specifiek commercieel vastgoed

Minimumgrondprijzen overig commercieel vastgoed per m ² BVO	
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018	
Hotel	taxatie
Leisure	taxatie
Horeca	taxatie
Sport commercieel	taxatie
Kinderdagverblijf	taxatie
Zorg commercieel	taxatie

¹² PDV: perifere detailhandelsvestiging; GDV: grootschalige detailhandelsvestiging

¹³ Mocht echter intensief bebouwd worden, waardoor het aantal m² BVO hoger uit komt dan de m² uitgebaar terrein, dan wordt de grondprijs berekend over de m² BVO.

8 Maatschappelijke voorzieningen

Op de categorie 'maatschappelijke voorzieningen' zijn de volgende vaste grondprijzen per m² BVO¹⁴ van toepassing. De categorie 'zorg' vormt een uitzondering. De daar opgenomen grondprijs betreft een minimumprijs per m² BVO. In het overzicht zijn ook de grondprijzen voor interne leveringen opgenomen. Deze prijzen hebben betrekking op de levering van grond, van de afdeling Vastgoed Ontwikkeling, aan een ander onderdeel binnen de organisatie van de gemeente Breda.

Afbeelding 9: Vaste grondprijzen maatschappelijke voorzieningen per m² BVO

Vaste grondprijzen maatschappelijke voorzieningen per m ² BVO	
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en gebaseerd op prijspeil 2018	
<i>Interne levering:</i>	
Basisonderwijs	€ 180
Buurt- en gemeenschapshuizen	€ 180
Gebouwen voor bedrijfsvoering gemeente	€ 180
Sportpark onbebouwd	€ 75
Sporthal/gymzaal/kantine	€ 180
Zwembad	€ 180
Cultureel; vb. theater, bibliotheek, musea etc.	€ 180
<i>Zorgsector:</i>	
Zorg alle categorieën; vanaf	€ 205
<i>Overige:</i>	
Basisonderwijs (verkoop aan de coöperatie van scholen)	€ 180
Middelbaar en hoger onderwijs	€ 205

9 Overige

9.1 Reststroken ten behoeve van tuinuitbreidingen¹⁵

De grond ten behoeve van tuinuitbreidingen wordt verkocht in huidige staat en toestand en de kosten om het perceel daadwerkelijk toe te voegen aan de tuin zijn voor rekening van de koper. Voor percelen die uitsluitend als voortuin, voor de voorgevelrooilijn, gebruikt mogen worden (zonder bebouwingmogelijkheden) wordt een vaste grondprijs¹⁶ gehanteerd van € 125,- per m² kosten koper. Voor de delen die achter de voorgevelrooilijn toegevoegd worden (zijkant /achterkant) waar de particulier de mogelijkheid heeft om kleine bebouwingmogelijkheden¹⁷ te realiseren wordt een prijs gehanteerd van € 200,- per m². Voor de verkoop van reststroken ten behoeve van tuinuitbreidingen, wordt een minimumprijs gehanteerd van € 2.000,- vanwege de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan de verkoop.

9.2 Verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van nutsvoorzieningen¹⁸

Grond ten behoeve van de oprichting van een nutsvoorziening wordt verkocht voor € 225,- per m² uitgeefbaar terrein excl. BTW prijspeil 2018. Evenals de grondprijs voor reststroken is dit een vaste grondprijs.

9.3 Snipperverkopen ten behoeve van particuliere ontwikkelingen

In diverse gevallen wordt door corporaties, ontwikkelaars en beleggers grond verworven met als doel om te komen tot een (her)ontwikkeling van nieuw vastgoed. Voor deze (her)ontwikkeling is zo nu en dan ook grond benodigd van de gemeente om de ontwikkeling mogelijk te maken. De grondprijs van snipperverkopen ten behoeve van particuliere ontwikkelingen is maatwerk. De uiteindelijke prijs is onder andere afhankelijk van de staat waarin de gemeentegrond geleverd wordt en de bestemming die gerealiseerd wordt. Om deze grondprijs te bepalen wordt met name gebruik gemaakt van de residuele grondwaardesystematiek en de comparatieve methodiek. Let wel: particuliere ontwikkelingen vallen onder de reikwijdte van de op 1 juli 2008 in werking getreden 'grondexploitatiewet' (Afdeling 6.4 van

¹⁴ In bepaalde gevallen kan de te realiseren m² BVO lager uitvallen dan de m² uitgeefbaar terrein. Mocht dat het geval zijn dan kan de grondprijs ook berekend worden op basis van de m² uitgeefbaar terrein.

¹⁵ In de algemene verkoopvoorwaarden zijn deze terug te vinden onder hoofdstuk 4 'groenstroken'.

¹⁶ Op beide prijzen (voor reststroken zonder bebouwingmogelijkheden en reststroken met kleine bebouwingmogelijkheden) is nog overdrachtsbelasting van toepassing.

¹⁷ Bijvoorbeeld; uitbreiding woning, schuur. Van belang is of de koper de mogelijkheid heeft deze daadwerkelijk te realiseren, niet of deze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

¹⁸ Nutsvoorzieningen: Tot de nutsvoorzieningen behoren de oprichting van traforuimten, gasverdeelstations, waterleidingstations, warmwaterpompen, warmwateropwaardeerstation, cv-inrichtingen en wijkstations voor kabel- en telecommunicatieruimten.

de Wro) . Op basis van deze wet heeft de gemeente Breda de plicht om kosten te verhalen en de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen.

9.4 Erfpacht

De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop en in mindere mate door verhuur en uitgifte in erfpacht. Zoals in de Nota Grondbeleid Breda 2014 is opgenomen, is de meerwaarde van erfpacht onderzocht. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat erfpacht een toegevoegde waarde kan hebben bij de uitgifte van bedrijventerrein en tijdelijk gebruik. Voor bijzondere objecten wordt maatwerk toegepast. Het toepassen van erfpacht blijft beperkt tot incidentele gevallen. De uitgifte van grond op basis van erfpacht is maatwerk. In geval van een uitgifte in erfpacht dient de taxatiewaarde als uitgangspunt voor de vaststelling van de hoogte van de canon. Daarbij hanteert de gemeente – afhankelijk van de omstandigheden van het geval – een canonpercentage tussen de 4% en 5% op jaarbasis, waarbij het gehanteerde canonpercentage in ieder geval minimaal marktconform behoort te zijn. Daarbij kan de gemeente verlangen dat de canon elke 5 of 10 jaar wordt herzien. De canon wordt voorts jaarlijks geïndexeerd conform CPI. Uitgangspunt is voorts dat de gemeente op het moment van eindigen van het erfpachtrecht de erfpachtzaak weer in de oorspronkelijke staat en toestand opgeleverd wordt en dat de gemeente in beginsel geen vergoeding betaalt voor eventueel op de erfpachtzaak achterblijvende opstallen.

9.5 Opstalrecht

Voor opstalrechten voor een zelfstandig bouwwerk geldt een soortgelijke systematiek voor de bepaling van de retributie als voor erfpacht en een soortgelijke voorwaardenset. Voor opstalrechten voor niet zelfstandige bouwwerken, zoals balkons, luifels, etc. boven/op gemeente-eigendom is maatwerk van toepassing.

9.6 Tijdelijk gebruik panden en gronden

De Gemeente Breda beschikt over ontwikkelingsvastgoed. Indien de herontwikkeling daarvan, als gevolg van de marktomstandigheden, trager verloopt dan was voorzien, wordt veelal een tijdelijke invulling gegeven aan deze panden en gronden. Voor de agrarische gronden geldt als uitgangspunt dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt aangegaan. Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht die meerdere jaren, maar jaarlijks geëvalueerd en per geval beëindigd kan worden. Voor de overige gronden en panden is het uitgangspunt dat wordt verhuurd op basis van marktconforme prijzen, of tenminste kostendekkend, waarbij (tijdelijke) huurovereenkomsten worden aangegaan waarmee aanspraak op huurbescherming wordt vermeden, opdat ontruiming ten behoeve van herontwikkeling/verkoop op termijn niet bemoeilijkt wordt. In bepaalde gevallen leiden laatstgenoemde risico's tot de keuze voor bruikleen. Hierbij wordt de grond of het pand 'om niet' of tegen een kleine vergoeding in gebruik gegeven aan een partij met de verplichting de onroerende zaak onder specifieke voorwaarden terug te leveren. Dit is bijvoorbeeld ook het geval bij panden en gronden waar de gemeente op een korte termijn weer de beschikking over wil hebben.

Meer informatie

Voor meer informatie over de grondprijzen in de gemeente Breda of de verkoop van grond ten behoeve van de realisatie van woningbouw, kantoren, detailhandel, overig commercieel vastgoed of maatschappelijke doeleinden kunt u contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vastgoed Ontwikkeling van de gemeente Breda. Het secretariaat van de afdeling Vastgoed Ontwikkeling is bereikbaar op de volgende telefoonnummers: 076-5293600 of 076-5293745.

Betreffende de verkoop van particuliere bouwkavels, bedrijventerrein en/of woonwerkkavels kunt u contact opnemen met de stadsmakelaar Breda tel. 076-5294499 of stadsmakelaar@breda.nl. Voor informatie over de mogelijke verkoop van reststroken ten behoeve van tuinuitbreidingen kunt u terecht op de website www.breda.nl/stadsmakelaar-breda.nl.

De gemeente Breda aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens.

De 'Grondprijzen Breda 2018' van de gemeente Breda zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 27 februari 2018.