

Grondprijzen Breda 2022

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 15 februari 2022 de brochure Grondprijzen Breda 2022 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

De brochure Grondprijzen Breda 2022 wordt van kracht met ingang van de eerste dag na die van deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de brochure Grondprijzen Breda 2022 is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Grondprijzen Breda 2022

1 Inleiding

De brochure 'Grondprijzen Breda 2022' is een openbaar beleidsdocument over de grondprijzen die de gemeente Breda hanteert bij de uitgifte van gronden.

Het algemene grondbeleid van de Gemeente Breda is opgenomen in de 'Nota Grondbeleid 2014'. Het grondprijzenbeleid is vastgesteld in de 'Kaderbrief Grondprijzen Breda 2011'. In de kaderbrief is omschreven welke methoden de gemeente Breda hanteert om haar grondprijzen te bepalen. In deze brochure zijn de grondprijzen voor 2022 gepresenteerd per vastgoedcategorie met de uitgangspunten die hierop van toepassing zijn.

2 Algemene uitgangspunten

- De gemeente Breda gaat uit van marktconforme grondprijzen.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat¹, oftewel grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat, 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 en bedrijfskavels zijn de 'algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden N.V. BrIM 2009' van toepassing. Na vaststelling van nieuwe algemene voorwaarden treden deze in de plaats van voornoemde voorwaardensets.
- De prijzen treden in werking één dag na bekendmaking, vanzelfsprekend met eerbiedigende werking voor bestaande, getekende overeenkomsten.
- Alle grondprijzen in deze brochure hebben prijspeil 1-1-2022 en zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld. De grondprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de CPI² reeks 'alle bestedingen', totdat het college van burgemeester en wethouders een nieuwe brochure grondprijzen heeft vastgesteld. Uitgangspunt van deze indexering is dat grondprijzen nimmer lager kunnen worden als gevolg van indexering.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de eisen ten aanzien van gebouwen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hierbij is tevens rekening gehouden met de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) die per 1-1-2021 van kracht zijn geworden.
- 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. De waarde is afhankelijk 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, budgettair neutraal kan worden gerealiseerd³.

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

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

3) Uitgangspunt is dat de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van de parkeeropgave minimaal gelijk zijn aan de opbrengsten, oftewel dat deze parkeeropgave geen effect heeft op de grondwaarde.

- Uitgangspunt is dat de naamgeving van woningbouwcategorieën en prijzengrenzen in deze brochure zo veel mogelijk aansluiten bij landelijke normen en richtlijnen (o.a. Omgevingswet).
- Grondprijzen die afwijken van de vaste grondprijzen, of onder de minimumprijs (van een bandbreedte) liggen, dienen goed gemotiveerd en afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld te worden. Grondprijzen die binnen de bandbreedte liggen of overeenkomstig de vaste grondprijzen zijn, worden conform mandaat vastgesteld door de teamleider van de afdeling Vastgoed Ontwikkeling. Een grondprijs die hoger ligt dan de bovenkant van de bandbreedte is wel mogelijk zonder afwijkingsbesluit en kan worden vastgesteld door de teamleider Vastgoed Ontwikkeling, omdat een dergelijke grondprijs geacht wordt te voldoen aan de eisen van marktconformiteit.
- De grondprijzen en bandbreedtes van grondprijzen die opgenomen zijn in deze brochure, zijn niet van toepassing op grondtransacties waarover voorafgaand aan de vaststelling van de brochure grondprijzen al afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een marktpartij of particulier over de grondprijs en/of de grondprijsmethodiek. Wel kan in dergelijke gevallen een herzienings- en/of indexeringsregeling van toepassing zijn die reeds is overeengekomen.
- De gemeente Breda behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze brochure opgenomen grondprijzen, onder meer indien mocht blijken dat de gehanteerde grondprijzen niet marktconform zijn en/of sprake is van ongeoorloofde staatssteun.
- De gemeente Breda houdt zich te allen tijde het recht voor om grondprijzen die in lijn zijn met deze brochure op marktconformiteit te laten toetsen door een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en deze tussentijds aan te passen.

3 Woningbouw

3.1 Grondprijzen sociale huur (alliantie)

De gemeente Breda heeft met de corporaties Wonen Breburg, Laurentius, Alwel en met de Gezamenlijke huurderskoepels Breda op 26 juni 2019 prestatieafspraken gemaakt onder de titel 'Alliantie Breda 2019 t/m 2023'. In deze afspraken zijn onder andere de grondprijzen vastgelegd voor sociale huurwoningen. De prijzen zijn van toepassing bij verkoop van grond voor deze doeleinden aan één van de drie alliantiepartners. Het zijn vaste grondprijzen⁴. De prijzen zijn weergegeven op prijspeil 1-1-2022 en worden jaarlijks aangepast op basis van de CPI reeks 'alle bestedingen'.

Afbeelding 1: Vaste grondprijzen gebaseerd op de 'Alliantie Breda 2019-2023'

Vaste grondprijzen gebaseerd op de 'Alliantie Breda 2019-2023'		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Sociale huur egw ⁵ - Huurprijs t/m € 763,47 per maand	Artikel 3.4.2	€ 22.164,-
Sociale huur mgw - Huurprijs t/m € 763,47 per maand	Artikel 3.4.2	€ 18.998,-

3.2 Grondprijzen projectmatige bouw

Voor de projectmatige woningbouw is per prijs categorie een bandbreedte weergegeven waar de grondwaarde normaliter binnen zal vallen. De bepaling van de grondprijzen voor woningbouw is maatwerk en verschilt per geval. De onderkant van de bandbreedte geldt als minimum grondprijs. De diverse prijs categorieën zijn gebaseerd op de binnen de gemeente Breda gehanteerde prijs grenzen voor nieuwbouw koop- en huurwoningen. Dit heeft geleid tot diverse wijzigingen ten opzichte van de vorige prijsklasse grenzen.

Koopwoningen

Er is onderscheid gemaakt tussen sociale koop en vrije sector woningen. De woningbouw categorie 'sociale koop' is beschreven in de Omgevingswet en is gemaximeerd tot de NHG-grens. Sociale koop is onderverdeeld in 'sociale koop laag' (tot € 250.000,-), 'sociale koop midden' (van € 250.000,- tot € 300.000,- en 'sociale koop hoog' (tot € 355.000,-). De vrije sector begint vanaf de NHG-grens en is onderverdeeld in 'vrije sector laag' (tot € 450.000,-), 'vrije sector midden' (€ tot 550.000,-) en 'vrije sector hoog' (vanaf € 550.000,-).

4) Voor sociale huurwoningen gelden vaste grondprijzen ongeacht het huurprijzniveau

5) egw= eengezinswoning (grondgebonden), mgw= meergezinswoning (gestapeld)

Afbeelding 2: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Koop - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
Sociale koop laag egw VON tot en met € 250.000,-	€ 43.100,-	€ 76.000,-
Sociale koop midden egw VON vanaf € 250.000,- tot en met € 300.000,-	€ 50.000,-	€ 93.300,-
Sociale koop hoog egw VON vanaf € 300.000,- tot en met € 355.000,-	€ 62.500,-	€ 112.800,-
Vrije sector koop laag egw VON vanaf € 355.000,- tot en met € 450.000,-	€ 73.900,-	€ 142.900,-
Vrije sector koop midden egw VON vanaf € 450.000,- tot en met € 550.000,-	€ 88.100,-	€ 177.100,-
Vrije sector koop hoog egw VON vanaf € 550.000,-	€ 101.600,-	geen maximum

Afbeelding 3: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen koopwoningen meergezinswoningen Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Koop - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
Sociale koop laag mgw VON tot en met € 250.000,-	€ 34.900,-	€ 74.400,-
Sociale koop midden mgw VON vanaf € 250.000,- tot en met € 300.000,-	€ 38.800,-	€ 89.300,-
Sociale koop hoog mgw VON vanaf € 300.000,- tot en met € 355.000,-	€ 46.500,-	€ 105.700,-
Vrije sector koop laag mgw VON vanaf € 355.000,- tot en met € 450.000,-	€ 55.000,-	€ 134.000,-
Vrije sector koop midden mgw VON vanaf € 450.000,- tot en met € 550.000,-	€ 69.800,-	€ 163.700,-
Vrije sector koop hoog mgw VON vanaf € 550.000,-	€ 85.300,-	geen maximum

Huurwoningen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen middeldure huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Bij meergezinswoningen is ook de categorie studentenhuisvesting (studio's van ca. 25 - 30 m²) opgenomen. De prijsgrenzen voor middeldure huurwoningen zijn in overeenstemming met de geldende 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur' van Breda⁶. De huurprijsgrens van de categorie 'middeldure huur' verloopt vanaf de liberalisatiegrens tot maximaal € 987,- per maand voor eengezinswoningen en € 907,- per maand voor meergezinswoningen⁷.

Afbeelding 4: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Huur - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
Sociale huur egw (geen alliantie) huurprijs tot en met € 763,47 per maand	€ 24.100,-	€ 50.800,-

6) Bij wijziging van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur' kunnen ook de grondprijzen wijzigen.

7) De prijsgrenzen uit de verordening 'doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur' zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022.

Middeldure huur egw (cf. verordening) huurprijs vanaf € 763,47 tot en met € 987,- per maand	€ 39.400,-	€ 71.200,-
Vrije sector huur egw huurprijs vanaf € 987,- per maand	€ 60.800,-	geen maximum

Afbeelding 5: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Huur - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
Studentenhuisvesting (studio ca. 25 - 30 m2 GBO) Huurprijs tot en met 475,- per maand	€ 21.200,-	€ 48.600,-
Sociale huur mgw (geen alliantie) huurprijs tot en met € 763,47 per maand	€ 20.300,-	€ 47.800,-
Middeldure huur mgw (cf. verordening) huurprijs vanaf € 763,47 tot en met € 907,- per maand	€ 28.500,-	€ 57.800,-
Vrije sector huur mgw huurprijs vanaf € 907,- per maand	€ 43.900,-	geen maximum

3.3 Particuliere woningbouwkavels

In onderstaande tabel zijn de kavelprijzen opgenomen van locaties waar particulieren zelf een woning kunnen (laten) bouwen⁸. De VON-prijzen zijn met name afhankelijk van de locatie, grootte en ligging van de kavel.

Afbeelding 6: Grondprijzen particuliere woningbouwkavels

Grondprijzen particuliere bouwkavels		Kaveloppervlak	Kavelprijs incl. BTW k.k.	Kavelprijs VON
Opgenomen prijzen zijn inclusief BTW				
Breda; Sprundelsebaan	kleinste	ca. 4.772 m ²	€ 415.030	
	grootste	ca. 7.696 m ²		€ 561.500
Bavel; Lage Daalakker		ca. 574 m ²		€ 400.000

4 Kantoren

De grondwaardebepaling van kantoren is maatwerk aangezien de bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject en per locatie kunnen verschillen. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van taxatie.

Afbeelding 7: Grondprijzen kantoren

Grondprijzen kantoren	
Categorie	Methode
Kantoren	Maatwerk/taxatie

5 Detailhandel

Evenals voor kantoren geldt voor detailhandel ook dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is. Voor detailhandel zijn geen grondprijzen opgenomen omdat deze sterk verschillen afhankelijk van de

8) De beschikbaarheid van deze kavels betreft een stand van zaken per december 2021. Voor een deel van de kavels zijn reeds reserverings- of verkoopovereenkomsten gesloten. Het kan voorkomen dat genoemde locaties in 2022 niet meer beschikbaar zijn voor verkoop. voor actuele beschikbaarheid van particuliere bouwkavels zie breda.nl/bouwkavels

specifieke invulling en de locatie. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van taxatie.

Afbeelding 8: Grondprijzen detailhandel

Grondprijzen detailhandel, winkels	
Categorie	Methode
Stadscentrum (A-locaties)	Maatwerk/taxatie
Stadscentrum (B/C-locaties)	Maatwerk/taxatie
Buurt/Wijkcentrum	Maatwerk/taxatie
PDV/GDV-locaties ⁹	Maatwerk/taxatie
Supermarkt	Maatwerk/taxatie

6 Bedrijventerrein

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen opgenomen voor de diverse bedrijventerreinen die door de gemeente Breda verkocht worden. De gehanteerde grondprijzen betreffen vaste grondprijzen en zijn per m² te verkopen perceel¹⁰.

Afbeelding 9: Grondprijzen bedrijventerreinen

Grondprijzen bedrijventerrein	Locatietype	Milieu	Grondprijs (per m ²)
Opgenomen grondprijzen zijn exclusief BTW, kosten koper			
Elkberg <i>Gilzeweg</i>	Wijkwerterrein	Gemengd	200 t/m 225
Markpark <i>Hekven</i>	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 185
Hoogeind <i>Hoogeind</i>	Snelweg	Gemengd	€ 200
Klevitsloop - Paardeweide <i>Emerparklaan</i>	Wijkwerterrein	Gemengd	€ 185
Rithmeesterpark <i>Rithmeesterpark</i>	Snelweg	Gemengd	€ 230 t/m € 265
Werkdonken <i>Arduinstraat</i>	Wijkwerterrein	Woonwerk Gemengd	€ 265 € 185 t/m € 205

Beschikbaarheid onder voorbehoud van reserveringen. Kijk op www.bredabusiness.com/werklocaties voor actuele beschikbaarheid.

7 Overig commercieel vastgoed

Tot de categorie 'overig commercieel vastgoed' behoren alle commerciële voorzieningen die niet onder de categorie kantoren, winkels of bedrijventerrein vallen. De bepaling van grondprijzen in de categorie overig commercieel vastgoed is in alle gevallen maatwerk. De grondwaarde wordt bepaald op grond van een taxatie, door een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijk deskundige / taxateur.

Afbeelding 10: Grondprijzen overig commercieel vastgoed

9) Perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV)

10) Indien het aantal m² BVO hoger uit komt dan de m² uitgeefbaar terrein, dan wordt de grondprijs berekend over de m² BVO.

Grondprijzen overig commercieel vastgoed per m ² BVO	
Hotel	Maatwerk/taxatie
Kinderdagverblijf	Maatwerk/taxatie
Leisure	Maatwerk/taxatie
Horeca	Maatwerk/taxatie
Middelbaar en hoger onderwijs	Maatwerk/taxatie
Sport commercieel	Maatwerk/taxatie
Zorg	Maatwerk/taxatie
Woonwagenaandplaatsen	Maatwerk/taxatie

8 Maatschappelijke voorzieningen

De categorie maatschappelijke voorzieningen heeft betrekking op (externe) gronduitgiften voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk, welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Op de categorie maatschappelijke voorzieningen zijn de volgende vaste grondprijzen¹¹ van toepassing¹².

Afbeelding 11: Vaste grondprijzen maatschappelijke voorzieningen per m² BVO

Vaste grondprijzen maatschappelijke voorzieningen per m ² BVO	
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper	
Interne levering	Boekwaarde
Externe levering:	
Basisonderwijs	€ 180
Buurt- en gemeenschapshuizen	€ 180
Sportpark onbebouwd	€ 75
Sporthal/gymzaal/kantine/kleedlokalen	€ 180
Zwembad	€ 180
Cultureel (vb. theater, bibliotheek, musea etc.)	€ 180
Overigen maatschappelijk	€ 180

9 Overige

9.1 Snippergroen ten behoeve van tuin- en perceeluitbreiding

Snippergroen betreft de uitgifte van (groen)stroken ten behoeve van tuin- perceeluitbreiding¹³. Het gaat om (groen) stroken tot maximaal 150 m². Stroken grond boven 150 m² vallen onder de categorie 'reststroken ten behoeve van ontwikkeling' (paragraaf 9.2). Snippergroen wordt verkocht in huidige staat en toestand ('as is') en alle kosten om het perceel daadwerkelijk toe te voegen aan de tuin zijn voor rekening van de koper¹⁴.

Voor percelen die uitsluitend als voortuin, voor de voorgevelrooilijn, gebruikt mogen worden wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 130,- per m² kosten koper¹⁵. Voor de delen die achter de voorgevelrooilijn liggen geldt een prijs van € 210,- per m² kosten koper. Per uitgifte wordt een minimumprijs gehanteerd van € 2.500,- vanwege de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan de verkoop.

11) Indien de boekwaarde hoger is dan uitgifteprijs kan hier van worden afgeweken. Voor externe levering geldt een vaste grondprijs doch tenminste de hoogte van de boekwaarde, tenzij op andere wijze in de dekking van het verschil kan worden voorzien.

12) 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 m² uitgeefbaar terrein.

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

14) In de beleidsnotitie 'Oneigenlijk grondgebruik en uitgifte snippergroen' zijn de voorwaarden voor de uitgifte van snippergroen opgenomen.

15) Op beide prijzen is nog overdrachtsbelasting van toepassing.

Afbeelding 12: grondprijzen snippergroen ten behoeve van tuin- en perceeluitbreiding

Grondprijzen reststroken ten behoeve van tuin-/perceeluitbreiding		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Tuin-/perceeluitbreiding	
	Grondprijs per m2	Met minimum van
Tuinuitbreiding <u>voor</u> de voorgevelrooi-lijn	€ 130,-	€ 2.500,-
Perceeluitbreiding <u>achter</u> de voorgevelrooi-lijn	€ 210,-	€ 2.500,-

De gemeente verhuurt incidenteel percelen gemeentegrond. De huurprijs bedraagt € 7,30 per m2 per jaar.

9.2 Reststroken ten behoeve van ontwikkeling

In diverse gevallen wordt door corporaties, ontwikkelaars, particulieren en beleggers grond verworven met als doel om te komen tot een (her)ontwikkeling van nieuw vastgoed. Voor deze (her)ontwikkeling is in bepaalde gevallen ook een strook grond benodigd van de gemeente om de ontwikkeling mogelijk te maken. Reststroken kleiner dan 150 m2, die bedoeld zijn voor tuinuitbreiding van een woonperceel, vallen onder de categorie 'snippergroen ten behoeve van tuin- en perceeluitbreiding' (paragraaf 9.1).

De grondprijs voor reststroken met een oppervlak gelijk of groter dan 150m² ten behoeve van ontwikkeling is maatwerk en wordt bepaald door middel van taxatie. De uiteindelijke prijs is onder andere afhankelijk van de staat waarin de gemeentegrond geleverd wordt en de gehele bestemming die er gerealiseerd kan worden ¹⁶.

9.3 Verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van nutsvoorzieningen ¹⁷

Uitgangspunt voor nutsvoorzieningen is dat de daarvoor benodigde grond niet verkocht wordt, maar dat daar een zakelijk recht voor wordt gevestigd. Deze vallen onder de categorie 'opstalrecht' (paragraaf 9.5). Indien de grond ten behoeve van de oprichting van een nutsvoorziening in bijzondere omstandigheden toch wordt verkocht, dan geldt daarvoor een prijs van € 235,- per m² uitgeefbaar terrein (kosten koper, exclusief de wettelijk daarover verschuldigde belastingen). Dit is een vaste grondprijs. Per uitgifte wordt een minimumprijs gehanteerd van € 2.500,- vanwege de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan de verkoop.

9.4 Erfpacht

De uitgifte van grond op basis van erfpacht is maatwerk. In geval van een uitgifte in erfpacht dient de marktwaarde van de grond, zoals deze zou zijn in vrije en onbezwaarde toestand als uitgangspunt voor de vaststelling van de uiteindelijke hoogte van de canon. De canon wordt bepaald door de marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het door de gemeente gehanteerde canonpercentage heeft geen vaste relatie met de marktrente. De gemeente hanteert een canonpercentage van 5% op jaarbasis, waarbij het gehanteerde canonpercentage in ieder geval zoveel mogelijk kosten-dekkend behoort te zijn.

Daarbij zal de gemeente verlangen dat de canon elke 5 of 10 jaar wordt herzien om de marktconformiteit daarvan te borgen. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI reeks 'alle bestedingen', met dien verstande dat de canon nooit lager kan worden als gevolg van indexering. Uitgangspunt is voorts dat de gemeente op het moment van eindigen van het erfpachtrecht de erfpachtzaak weer in de oorspronkelijke staat en toestand opgeleverd krijgt en dat de gemeente in beginsel geen vergoeding betaalt voor eventueel op de erfpachtzaak achterblijvende opstallen, tenzij dit schriftelijk nadrukkelijk anders is overeengekomen. Tot slot geldt in geval van erfpacht dat alle kosten en belastingen verbonden aan de grond met de vestiging van het erfpachtrecht overgaan op de erfpachter.

Herziening van de canon

Bij herziening van de canon is de actuele marktwaarde van de grond op het herzieningsmoment vrij en onbezwaard en vrij van erfpacht (als fictie) het uitgangspunt. Deze waarde wordt bepaald door een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke taxateur, die dus alleen een uitspraak doet over voor-

¹⁶ Hierbij kan een complexwaardebenadering aan de orde zijn. Hiermee kunnen reststroken die uitsluitend als buitenruimte, water, groenvoorziening e.d. worden ingezet toch een substantiële waarde hebben, omdat zonder deze grond de hoofdbestemming zoals bijvoorbeeld wonen niet of onvoldoende kwalitatief kan worden gerealiseerd.

¹⁷ **Nutsvoorzieningen: Tot de nutsvoorzieningen behoren de oprichting van traforuimten, gasverdeelstations, waterleidingstations, warmwaterpompen, warmwateropwaardeerstation, cv-inrichtingen en wijkstations voor kabel- en telecommunicatierichtingen.**

noemde grondwaarde en niet over het canonpercentage. In het kader van de canonherziening heeft de taxateur dan ook alleen de marktwaarde van de grond, en indien van toepassing het totale vastgoed, vrij en onbezwaard en vrij van erfpacht vast te stellen. Het toepassen van een depreciatiefactor (in welke vorm dan ook) dient daarbij volledig buiten beschouwing te blijven. De te herziene canon wordt alsdan bepaald door de getaxeerde marktwaarde te vermenigvuldigen met het op dat moment in de meest recente brochure grondprijzen opgenomen canonpercentage. Bij het ontbreken van een actueel canonpercentage wordt het laatst bekende canonpercentage gebruikt, waarbij de canon wordt geïndexeerd middels de CPI reeks 'alle bestedingen' naar het jaar van herziening, met dien verstande dat de canon nooit lager kan worden als gevolg van indexering. Tot slot is het uitgangspunt van herziening dat de canon nimmer lager kan worden als gevolg van herziening.

9.5 Opstalrecht

Voor opstalrechten voor een zelfstandig bouwwerk geldt een soortgelijke systematiek voor de bepaling van de retributie als voor erfpacht en geldt een soortgelijke voorwaardenset, zie categorie 'erfpacht' (paragraaf 9.4). Voor opstalrechten voor niet zelfstandige bouwwerken, zoals balkons, luifels, etc. boven/op gemeente-eigendom is maatwerk van toepassing.

Indien een opstalrecht wordt gevestigd voor een nutsvoorziening geldt in beginsel de grondprijs als genoemd in paragraaf 9.3 vermenigvuldigd met het canonpercentage als bedoeld in paragraaf 9.4. In bijzondere gevallen kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt over een symbolische vergoeding per opstalrecht, met dien verstande dat in dat geval de voorwaarde aan het opstalrecht wordt verbonden dat een eventuele toekomstige verlegging van kabels en leidingen op verzoek van de gemeente kosteloos door de betreffende nutsleverancier dient te worden gefaciliteerd.

Voor opstalrechten ten behoeve zendmasten (voor bijvoorbeeld telecominstallaties) geldt dat voor de bepaling van de hoogte van de retributie maatwerk is, doch met een ondergrens van € 6.000,- per jaar en met het uitgangspunt dat dit minimum oploopt voor elke extra zender/provider die aan de mast wordt gefaciliteerd, met als uitgangspunt een verhoging met € 2.000,- per jaar voor elke extra zender/provider. Voor de vestiging van opstalrechten t.b.v. zendmasten zal een model opstalovereenkomst worden gehanteerd waarin de voorwaarden verbonden aan het opstalrecht zijn opgenomen. Deze voorwaarden zijn vergelijkbaar met die zoals hiervoor onder 9.5 voor erfpachtrechten omschreven.

De gemeente Breda werkt in principe met zelfstandige opstalrechten en werkt niet met huurafhankelijke opstalrechten waarbij de huurovereenkomst leidend is voor de te betalen vergoeding. De titel voor de te betalen vergoeding is dus het opstalrecht zelf.

9.6 Tijdelijk gebruik panden en gronden

De Gemeente Breda beschikt over ontwikkelingsvastgoed. Indien de herontwikkeling daarvan trager verloopt dan voorzien, wordt veelal een tijdelijke invulling gegeven aan deze panden en gronden. Voor te (her)ontwikkelen vastgoed is het uitgangspunt dat het tijdelijk gebruik via een leegstandsbeheerder wordt uitgevoerd, ten einde aanspraak op huurbescherming te voorkomen.

Voor de agrarische gronden geldt als uitgangspunt dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van één jaar wordt aangegaan. Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor de overige gronden en panden is het uitgangspunt dat wordt verhuurd op basis van marktconforme prijzen, doch te allen tijde kostendekkend, waarbij (tijdelijke) huurovereenkomsten worden aangegaan waarmee aanspraak op huurbescherming wordt vermeden, opdat ontruiming ten behoeve van herontwikkeling/verkoop op termijn niet bemoeilijkt wordt.

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 het volgende telefoonnummer: 076-5293600.

Betreffende de verkoop van particuliere bouwkvavels (www.breda.nl/bouwkvavel), bedrijventerrein en/of woonwerkkvavels (www.bredabusiness.com/werklocaties) 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/groenstrookkopen.

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

De 'Grondprijzen Breda 2022' van de gemeente Breda zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 15 februari 2022.