

Brochure Grondprijzen Breda 2024

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 19 maart 2024 de Brochure Grondprijzen Breda 2024 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

De brochure treedt in werking met ingang van de dag na deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

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

Brochure Grondprijzen Breda 2024

1 Inleiding

De brochure 'Grondprijzen Breda 2024' 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 2014'¹. Het grondprijnsbeleid 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 2024 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 in beginsel gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, oftewel grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat² 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 met een geldige uitgiftetitel.
- Alle grondprijzen in deze brochure hebben prijspeil 1-1-2024 en zijn exclusief BTW c.q. overdrachtsbelasting, tenzij anders vermeld. De grondprijzen kunnen tussentijds worden geïndexeerd met de CPI³. 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.
- 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 gerealiseerd⁴.
- Uitgangspunt is dat de naamgeving van woningbouwcategorieën en prijzengrenzen in deze brochure zo veel mogelijk aansluiten bij de Doelgroepenverordening 2023 en de landelijke richtlijnen (o.a. Omgevingswet).

1) Op het moment van vaststelling van dit document is de gemeente bezig om een nieuwe Nota Grondbeleid uit te werken en vast te stellen. Zodra die nieuwe Nota Grondbeleid is vastgesteld gaat die als uitgangspunt gelden.

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

3) CPI= Consumenten Prijs Index reeks 'alle bestedingen' zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

4) 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.

- Grondprijzen die afwijken van de vaste, marktconforme grondprijzen, of onder de minimumprijs (van een bandbreedte) liggen, dienen goed gemotiveerd en afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld te worden. Datzelfde geldt voor prijzen die onder de taxatiewaarde liggen. Grondprijzen die binnen de bandbreedte liggen worden conform mandaat vastgesteld door de Programmamanager Grondbeleid dan wel de teamleider van de afdeling Vastgoed Ontwikkeling. Een grondprijs die hoger ligt dan de bovenkant van de bandbreedte is wel mogelijk zonder afwijkingsbesluit van het college en kan worden vastgesteld door de Programmamanager Grondbeleid dan wel 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 en die afspraken zijn opgenomen in een volledig getekende overeenkomst met geldige uitgiftetitel. 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 (meer) 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 2023'⁵. 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 grondprijzen⁶. De prijzen zijn weergegeven op prijspeil 1-1-2024 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 ⁷ - Huurprijs t/m € 879,66 per maand	Artikel 3.4.2	€ 25.317,-
Sociale huur mgw - Huurprijs t/m € 879,66 per maand	Artikel 3.4.2	€ 21.700,-

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 weergegeven grondquotes zijn indicatief. De diverse prijs categorieën zijn gebaseerd op de binnen de gemeente Breda gehanteerde prijsgrenzen voor nieuwbouw koop- en huurwoningen.

Koopwoningen

Er is onderscheid gemaakt tussen sociale koop en vrije sector woningen. De woningbouw categorie 'sociale koop' is beschreven in de Omgevingswet. Sociale koop is onderverdeeld in 'sociale koop laag' (tot € 273.000,-), 'sociale koop midden' (van € 273.000,- tot € 331.500,- en 'sociale koop hoog' (tot € 390.000,-). De vrije sector begint vanaf € 390.000,- en is onderverdeeld in 'vrije sector laag' (tot € 470.000,-), 'vrije sector midden' (€ tot 570.000,-) en 'vrije sector hoog' (vanaf € 570.000,-).

Afbeelding 2: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen

5) In 2024 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Zodra die zijn vastgesteld, gaat die als uitgangspunt gelden en vervangt die de hier genoemde prijzen.

6) Voor sociale huurwoningen gelden vaste grondprijzen ongeacht het huurprijsniveau.

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

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 € 273.000,- Grondquote	€ 43.100,- 21%	€ 76.200,- 34%
Sociale koop midden egw VON vanaf € 273.000,- tot en met € 331.500,- Grondquote	€ 47.100,- 21%	€ 92.600,- 34%
Sociale koop hoog egw VON vanaf € 331.500,- tot en met € 390.000,- Grondquote	€ 61.800,- 23%	€ 123.700,- 38%
Vrije sector koop laag egw VON vanaf € 390.000,- tot en met € 470.000,- Grondquote	€ 72.900,- 23%	€ 155.300,- 40%
Vrije sector koop midden egw VON vanaf € 470.000,- tot en met € 570.000,- Grondquote	€ 87.600,- 23%	€ 195.600,- 42%
Vrije sector koop hoog egw VON vanaf € 570.000,- Grondquote	€ 106.200,- 23%	€ 274.500,- 42%

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 € 273.000,- Grondquote	€ 29.600,- 14%	€82.900,- 37%
Sociale koop midden mgw VON vanaf € 273.000,- tot en met € 331.500,- Grondquote	€ 35.000,- 16%	€103.000,- 38%
Sociale koop hoog mgw VON vanaf € 331.500,- tot en met € 390.000,- Grondquote	€ 48.500,- 18%	€ 127.800,- 40%
Vrije sector koop laag mgw VON vanaf € 390.000,- tot en met € 470.000,- Grondquote	€ 64.100,- 20%	€ 154.000,- 40%
Vrije sector koop midden mgw VON vanaf € 470.000,- tot en met € 570.000,- Grondquote	€ 77.300,- 20%	€ 192.700,- 41%
Vrije sector koop hoog mgw VON vanaf € 570.000,- Grondquote	€93.700,- 20%	€270.500,- 41%

Huurwoningen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen middeldure huurwoningen en vrije sector huurwoningen. De prijsgrenzen voor middeldure huurwoningen zijn in overeenstemming met de doelgroepenverordening

Breda 2023. De huurprijsgrens van de categorie 'middeldure huur' verloopt vanaf de liberalisatiegrens tot maximaal € € 1.123,- per maand voor eengezinswoningen en meergezinswoningen⁸.

Afbeelding 4: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Huur - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
Middeldure huur egw (cf. verordening) huurprijs vanaf € 879,66 tot en met € 1.123,- per maand grondquote	€ 36.300,- 16%	€ 80.700,- 30%
Vrije sector huur egw huurprijs vanaf € 1.123,- per maand grondquote	€ 61.000,- 22%	€ 116.300,- 34%

Afbeelding 5: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Huur - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
Middeldure huur mgw (cf. verordening) huurprijs vanaf € 879,66 tot en met € 1.123,- per maand grondquote	€ 29.300,- 13%	€ 67.100,- 25%
Vrije sector huur mgw huurprijs vanaf € 1.123,- per maand grondquote	€ 46.900,- 19%	€ 89.000,- 30%

3.3 Particuliere woningbouw kavels

In onderstaande tabel zijn de kavelprijzen opgenomen van locaties waar particulieren zelf een woning kunnen (laten) bouwen⁹. De VON-prijzen zijn met name afhankelijk van de locatie, grootte en ligging van de kavel.

Afbeelding 6: Grondprijzen particuliere woningbouw kavels

Grondprijzen particuliere bouw kavels		Kaveloppervlak	Kavelprijs VON
Opgenomen prijzen zijn inclusief BTW			
Breda; Sprundelsebaan	kleinste	ca. 5.884 m ²	€ 540.500
	grootste	ca. 7.696 m ²	€ 561.500
Bavel; Lage Daalakker		ca. 574 m ²	€ 434.000

4 Kantoren

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

8) Dit is de huurprijs in het woningwaarderingstelsel bij 186 punten per 1 juli 2023. Daarin is geen rekening gehouden met een opslag voor nieuwbouw. Bij wijziging in wet- en regelgeving behoudt de gemeente zich het recht voor om de prijzen overeenkomstig aan te passen.

9) De beschikbaarheid van deze kavels betreft een stand van zaken per februari 2024. Het kan voorkomen dat genoemde locaties later niet meer beschikbaar zijn voor verkoop.

Afbeelding 7: Grondprijzen kantoren

Grondprijzen kantoren	
Categorie	Methode
Kantoren	Maatwerk/taxatie

5 Detailhandel

De grondwaardebepaling voor detailhandel is maatwerk aangezien de bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject en per locatie sterk kunnen verschillen. 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 ¹⁰	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 perceel. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het te bouwen bedrijfsvastgoed qua bruto vloeroppervlak (bedrijfsruimte, inclusief verdiepingen) niet groter is dan de oppervlakte van het te kopen perceel. Indien het aantal m² BVO van het te bouwen bedrijfsvastgoed hoger uitkomt dan de m² uitgeefbaar terrein, dan wordt de grondprijs berekend over de m² BVO in plaats van over de oppervlakte van de grond.

Afbeelding 9: Grondprijzen bedrijventerreinen

Grondprijzen bedrijventerrein	Locatietype	Milieu	Grondprijs (per m2)
Opgenomen grondprijzen zijn exclusief BTW, kosten koper			
Markpark <i>Hekven</i>	Radialen / tangenten	Gemengd	€ 225 t/m € 250
Hoog eind <i>Hoog eind</i>	Snelweg	Gemengd	€ 200 t/m € 250
Kievitsloop - Paardeweide <i>Emerparklaan</i>	Wijkwerterrein	Gemengd	€ 225 t/m € 250
Rithmeesterpark <i>Rithmeesterpark</i>	Snelweg	Gemengd	€ 300 t/m € 325
Werkdonken <i>Arduinstraat</i>	Woon-/werkerrein Wijkwerterrein	Woonwerk Gemengd	€ 305 € 225 t/m € 250

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

¹⁰ Perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV).

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
Woonwagenstandplaatsen	Maatwerk/taxatie

8 Maatschappelijke voorzieningen

De categorie maatschappelijke voorzieningen heeft betrekking op (externe) gronduitgiften voor maatschappelijke functies zonder winst oogmerk, 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. De waardering van stroken grond boven 150 m² is maatwerk. 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. Dat geldt eveneens voor de planologische bestemming. Snippergroen wordt altijd verkocht met de vigerende planologische bestemming. Eventuele kosten om de bestemming van een stuk snippergroen te wijzigen zijn niet inbegrepen in de koopprijs en komen separaat voor rekening van de koper.

Voor percelen die uitsluitend als voortuin, voor de voorgevelrooilijn, gebruikt mogen worden wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 150,- per m² kosten koper¹⁵. Voor de delen die achter de voorgevelrooilijn liggen geldt een prijs van € 250,- per m² kosten koper. Per uitgifte wordt een minimumprijs gehanteerd van € 3.000,- vanwege de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan de verkoop. Bij voornoemde prijzen is het uitgangspunt dat de betreffende gronden behoudens vergunningsvrije bouwwerken niet bebouwd mogen worden en alleen ingezet mogen worden ten behoeve van tuin/erf. In geval van beoogde niet vergunningsvrije bebouwing op deze gronden zal op basis van maatwerk een hogere grondprijs in rekening worden gebracht. Indien gronden eerst gekocht worden voor tuinuitbreiding en in de toekomst een bebouwingswens ontstaat voor een vergunningplichtig bouwwerk, dient op dat moment op basis van maatwerk te worden bijbetaald.

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 versie 2008 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
Tuinitbreiding <u>voor</u> de voorgevelrooilijn	€ 150,-	€ 3.000,-
Perceeluitbreiding <u>achter</u> de voorgevelrooilijn	€ 250,-	€ 3.000,-

De gemeente verhuurt incidenteel percelen gemeentegrond. De huurprijs bedraagt € 8,- 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.

De grondprijs voor reststroken met een oppervlak gelijk of groter dan 150 m² 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 worden¹⁶.

Voor reststroken met een oppervlakte tot 150 m² kan door de programmamanager grondbeleid dan wel teamleider Vastgoedontwikkeling worden besloten om de gronden niet te taxeren, maar te volstaan met een interne grondwaardebepaling. Deze gronden zijn vaak ondergeschikt aan de totale afspraken. Het is in dat geval niet efficiënt om de gronden extern te laten taxeren op marktconforme waarde, omdat de kosten verbonden aan externe waardebeoordeling niet opwegen tegen de verkoopopbrengst.

9.3 Verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van nutsvoorzieningen¹⁷

Uitgangspunt voor nutsvoorzieningen is dat de daarvoor benodigde grond niet verkocht wordt, maar dat daar een tijdelijk zakelijk recht voor wordt gevestigd. De gemeente werkt in beginsel niet mee aan eeuwigdurende zakelijke rechten. De looptijd van het zakelijk recht wordt bepaald op basis van de economische levensduur c.q. afschrijvingstermijn van de betreffende nutsvoorzieningen. 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 € 250,- per m² uitgeefbaar terrein (kosten koper, exclusief de wettelijk daarover verschuldigde belastingen). Dit is een vaste grondprijs. Per uitgifte wordt een minimumprijs gehanteerd van € 3.000,- 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. Daarnaast komen voor rekening van de erfpachter alle belastingen en kosten die gemoeid zijn met de vestiging van het erfpachtrecht. De gemeente hanteert een vast canonpercentage van 5% op jaarbasis, waarbij het gehanteerde canonpercentage in ieder geval kostendekkend behoort te zijn. Het college van B&W is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van dat percentage indien dat percentage gelet op de marktomstandigheden onevenredig hoog of onevenredig laag blijkt te zijn, mede gelet op het specifieke gebruik van de erfpachtgronden en de beoogde looptijd van het erfpachtrecht.

Daarbij verlangt de gemeente dat de canon elke 5 of 10 jaar wordt herzien om de marktconformiteit daarvan te borgen, met dien verstande dat de canon nooit lager kan worden als gevolg van herziening.

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, gasverdeelsstations, waterleidingstations, warmwaterpompen, warmwateropwaardeerstation, cv-inrichtingen en wijkstations voor kabel- en telecommunicatieinrichtingen.

De canon wordt jaarlijks per 1 januari 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 uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Tot slot geldt in geval van erfpacht dat alle kosten en belastingen verbonden aan de grond, dus inclusief het eigenaarsdeel van de zakelijke lasten en belastingen, 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 voornoemde 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 of veranderde grondprijzen. 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.

Nutsvoorzieningen

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. Bij nutsvoorzieningen kan de retributie voor de volledige looptijd ook aan de voorkant ineens worden afgekocht tegen een eenmalige retributie van 5.000 euro per object, waarbij de kosten en belastingen voor de vestiging van de opstalrecht separaat voor rekening van de nutspartij komen.

In bijzondere gevallen kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt over een lagere of 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 en andersoortige nutsvoorzieningen op verzoek van de gemeente kosteloos door de betreffende nutsleverancier dient te worden gefaciliteerd.

Zendmasten en zendapparatuur

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.

Algemene uitgangspunten opstalrecht

Voor de vestiging van opstalrechten t.b.v. nutsvoorzieningen en 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 9.4 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, teneinde aanspraak op huurbescherming te voorkomen. Indien de gemeente in bijzondere gevallen toch zelfstandig tijdelijk gronden/opstallen in gebruik geeft, gebeurt dat bij voorkeur

via een tijdelijke huurovereenkomst waarbij bij de bepaling de huurprijs maatwerk is, doch met inachtneming van het principe van marktconformiteit en met inachtneming van de Wet markt en overheid.

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 rekening houdend met de Wet markt en overheid, 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 bouwkavels (www.breda.nl/bouwkavel), bedrijventerrein en/of woonwerkkavels (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.

Inwerkingtreding

De brochure 'Grondprijzen Breda 2024' van de gemeente Breda zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 maart 2024. Deze brochure treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Alle eerder door burgemeester en wethouders vastgestelde brochures die betrekking hebben op de grondprijzen worden ingetrokken. Met dien verstande dat zij van toepassing blijven voor de onroerende zaken waarover met partijen reeds prijsafspraken zijn gemaakt.