

Grondprijzen Breda 2020





1 Inleiding

De brochure 'Grondprijzen Breda 2020' 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 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 2020 gepresenteerd per vastgoedcategorie met de uitgangspunten die hierop van toepassing zijn.



2 Algemene uitgangspunten

- De gemeente gaat uit van marktconforme grondprijzen.
- 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 en bedrijfskavels zijn de 'algemene reserverings- en verkoopvoorwaarden N.V. BrIM 2009' van toepassing. Beide sets met algemene voorwaarden worden momenteel aan een actualisatie onderworpen. Na vaststelling van die nieuwe algemene voorwaarden treden deze in de plaats van voornoemde voorwaardensets.
- De prijzen treden in werking één dag na bekendmaking van de brochure 'grondprijzen Breda 2020', vanzelfsprekend met eerbiedigende werking voor bestaande, getekende overeenkomsten.
- Alle grondprijzen in deze brochure hebben prijspeil 1-1-2020 en zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld. De grondprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de CPI-index² 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 (per 1-1-2020). Tevens is hierbij reeds voorgesorteerd op de BENG-eisen die in 2020 van kracht worden, zodat die eisen zijn verdisconteerd in de prijzen zoals opgenomen in deze brochure.
- 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. Uitgangspunt is dat de betreffende parkeeropgave volledig op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- 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 waar voor de vaststelling van deze prijzen 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 in deze brochure op marktconformiteit te laten toetsen door een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en deze tussentijds aan te passen.

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 gelijk zijn aan de opbrengsten, oftewel dat deze parkeeropgave geen effect heeft op de grondwaarde.

3 Woningbouw

3.1 Grondprijzen 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. De prijzen zijn weergegeven op prijspeil 2020 en worden jaarlijks aangepast op basis van de CPI-index reeks 'alle bestedingen'.

Afbeelding 1: Vaste grondprijzen sociale woningbouw

Vaste grondprijzen gebaseerd op de 'Alliantie Breda 2019 t/m 2023		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Sociale huur egw ⁴ - Huurprijs t/m € 737,14 per maand	Artikel 3.4.2	€ 21.309
Sociale huur mgw - Huurprijs t/m € 737,14 per maand	Artikel 3.4.2	€ 18.265

3.2 Grondprijzen projectmatige bouw

Voor de projectmatige woningbouw is per prijscategorie 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 prijscategorieën zijn gebaseerd op de thans binnen de Gemeente Breda gehanteerde prijsgrenzen voor nieuwbouw koop- en huurwoningen. Dit heeft geleid tot diverse wijzigingen ten opzichte van de vorige prijsklassegrenzen.

Koopwoningen

De grens voor 'bereikbare koop' is gebaseerd op de maximale koopsom in het kader van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (€ 195.100,-). De gemeentelijke doelstelling (bestuursakkoord Lef & Liefde) om woningen voor middeninkomens te bouwen leidt tot een prijsgrens 'middeldure koop laag' tot € 225.000,-. Hierdoor is er één extra prijsklassegrens in het middeldure segment ontstaan. De categorieën 'middeldure koop hoog' en 'dure koop' zijn ten opzichte van de vorige brochure 'Grondprijzen Breda 2018' ongewijzigd.

► Afbeelding 2: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen koopwoningen eengezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Koop - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
bereikbare koop egw VON tot en met € 195.100,-	€ 37.400	€ 52.300
middeldure koop laag egw (Lef & Liefde) VON vanaf € 195.100,- tot en met € 225.000,-	€ 42.500	€ 68.500
middeldure koop midden egw VON vanaf € 225.000,- tot en met € 300.000,-	€ 52.400	€ 93.500
middeldure koop hoog egw VON vanaf € 300.000,- tot en met € 450.000,-	€ 69.200	€ 140.900
dure koop egw VON vanaf € 450.000,-	€ 97.600	geen maximum

4 egw= eengezinswoning, mgw= meergezinswoning

▷ Afbeelding 3: Bandbreedte grondprijzen koopwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen koopwoningen meergezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Koop - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
bereikbare koop mgw	€ 27.200	€ 35.500
VON tot en met € 195.100,-		
middeldure koop laag mgw (Lef & Liefde)	€ 30.800	€ 47.100
VON vanaf € 195.100,- tot en met € 225.000,-		
middeldure koop midden mgw	€ 40.400	€ 76.500
VON vanaf € 225.000,- tot en met € 300.000,-		
middeldure koop hoog mgw	€ 52.500	€ 120.400
VON vanaf € 300.000,- tot en met € 450.000,-		
dure koop mgw	€ 81.900	geen maximum
VON vanaf € 450.000,-		

Huurwoningen

De prijscategorieën voor huurwoningen zijn in overeenstemming gebracht met de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur'. De maximale huur voor de categorie 'sociale huur' bedraagt € 737,14. De prijsgrens van de categorie 'middeldure huur' is € 950,- voor eengezinswoningen en € 873,- voor meergezinswoningen⁵. De prijsgrens tussen 'dure huur laag' en 'dure huur hoog' is € 1.100,- per maand.

▷ Afbeelding 4: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen eengezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Huur - Eengezinswoningen (egw)	
	min.	max.
bereikbare huur egw	€ 30.800	€ 42.300
huurprijs tot en met € 737,14 per maand		
middeldure huur egw (Lef & Liefde) (minimum: 90m ² GBO)	€ 39.800	€ 61.500
huurprijs vanaf € 737,14 tot en met € 950,- per maand		
dure huur laag egw	€ 54.700	€ 79.800
huurprijs vanaf € 950,- tot en met € 1.100,- per maand		
dure huur hoog egw	€ 66.500	geen maximum
huurprijs vanaf € 1.100,- per maand		

▷ Afbeelding 5: Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen

Bandbreedte grondprijzen huurwoningen meergezinswoningen		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Huur - Meergezinswoningen (mgw)	
	min.	max.
bereikbare huur mgw (minimum: 50m ² GBO)	€ 23.900	€ 38.700
huurprijs tot en met € 737,14 per maand		
middeldure huur mgw (Lef & Liefde) (minimum: 70 m ² GBO)	€ 29.800	€ 45.500
huurprijs vanaf € 737,14 tot en met € 873,- per maand		
dure huur laag mgw	€ 40.400	€ 60.000
huurprijs vanaf € 873,- tot en met € 1.100,- per maand		
dure huur hoog mgw	€ 52.500	geen maximum
huurprijs vanaf € 1.100,- per maand		

⁵ De prijsgrenzen uit de verordening 'doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur' zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2020.

3.3 Particuliere woningbouwkavels

In onderstaande tabel zijn de kavelprijzen opgenomen van locaties waar particulieren zelf een woning kunnen (laten) bouwen. De kavelprijzen zijn met name afhankelijk van de locatie, grootte en ligging van de kavel. De beschikbaarheid van deze kavels betreft de stand van zaken per 1-1-2020. Voor een deel van de kavels zijn reeds reserverings- of verkoopovereenkomsten gesloten. Het kan dus voorkomen dat genoemde locaties in 2020 niet meer beschikbaar zijn voor verkoop.

► Afbeelding 6: Grondprijzen particuliere woningbouwkavels

Grondprijzen particuliere bouwkavels		Kavel oppervlak	Kavelprijs incl. BTW k.k.	Kavelprijs VON
Opgenomen prijzen zijn inclusief BTW				
Breda; Oude Molenweg	kleinste	ca. 1.575 m ²		€ 393.750
	grootste	ca. 1.643 m ²		€ 410.750
Breda; Vinkenweide		ca. 440 m ²	€ 202.312	
Teteringen; Hoge Gouw		ca. 1.582 m ²	€ 609.052	
Teteringen; Bouverijen (fase 1)	kleinste	ca. 328 m ²		€ 159.250
	grootste	ca. 400 m ²		€ 194.100
Bavel; Mechteldis van Hornestraat		ca. 1.107 m ²	€ 495.604	
Breda; Sprundelsebaan	kleinste	ca. 4.744 m ²	€ 413.297	
	grootste	ca. 7.708 m ²	€ 540.947	
Bavel; Heilaarstraat	kleinste	ca. 562 m ²	€ 196.700	
	grootste	ca. 612 m ²	€ 214.200	
Bavel; Eikberg-west		ca. 780 m ²	€ 401.700	
Bavel; Lage Daalakker		ca. 574 m ²	€ 315.700	

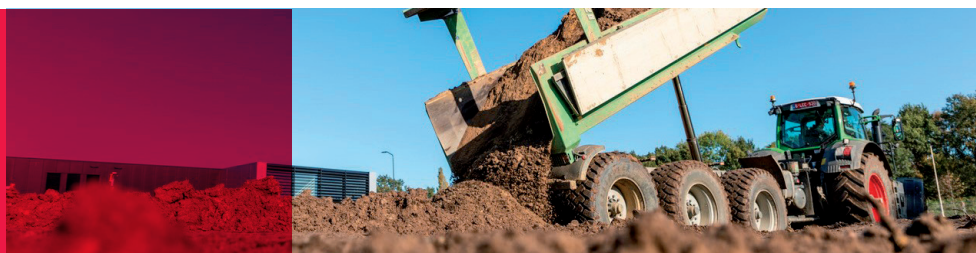
* Beschikbaar onder voorbehoud van reserveringen.
Kijk op www.breda.nl/stadsmakelaar-breda voor de actuele stand van zaken mbt beschikbaarheid.

4 Kantoren

De grondwaardebepaling van kantoren is maatwerk aangezien de bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject 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 woningen en kantoren geldt voor de detailhandel ook dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is. Voor detailhandel zijn er geen grondprijzen opgenomen omdat deze sterk verschillen afhankelijk van de 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 ⁶	Maatwerk/taxatie
Supermarkt	Maatwerk/taxatie

6 Bedrijventerrein

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen opgenomen voor de diverse bedrijventerreinen die door de Gemeente Breda verkocht worden⁷. De gehanteerde grondprijzen betreffen vaste grondprijzen en zijn per m² te verkopen perceel⁸.

► Afbeelding 9: Vaste grondprijzen bedrijventerrein

Grondprijzen bedrijventerrein			
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW			
	Locatietype	Milieu	Grondprijs (per m ²)
Eikberg	overig	gemengd	€ 165
Gilzeweg			
Markpark	radialen/tangenten	gemengd	€ 165
Hekven			
Markpark	radialen/tangenten	gemengd	€ 185
Backer en Ruebweg			
Hoogeind	snelweg	gemengd	€ 180
Hoogeind			
Heilaar Noord	radialen/tangenten	gemengd	€ 160
Neerloopweg			
Kievitsloop - Paardeweide	wijkwerkterrein	gemengd	€ 165
Emerparklaan			
Rithmeesterpark	snelweg	gemengd	€ 195 t/m € 235
Rithmeesterpark			
TripleO	wijkwerkterrein	gemengd (Kantoor/Bedrijf)	in optie
Slingerweg - Tramsingel			
Werkdonken	wijkwerkterrein	woonwerk	€ 225 t/m € 250
		gemengd	€ 170 t/m € 185

* Beschikbaar onder voorbehoud van reserveringen.

Kijk op www.breda.nl/stadsmakelaar-breda voor de actuele stand van zaken mbt beschikbaarheid.

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

7 De beschikbaarheid van deze kavels betreft een stand van zaken per 1-1-2020. Voor een aantal kavels zijn reeds reserverings- of verkoopovereenkomsten gesloten. Het kan dus voorkomen dat genoemde locaties in 2020 niet meer beschikbaar zijn voor verkoop.

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

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

Grondprijzen overig commercieel vastgoed per m ² BVO	
Hotel	taxatie
Leisure	taxatie
Horeca	taxatie
Sport commercieel	taxatie
Kinderdagverblijf	taxatie
Zorg	taxatie
Woonwagenstandplaatsen	taxatie

8 Maatschappelijke voorzieningen

De categorie maatschappelijke voorzieningen heeft betrekking op gronduitgiften voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk, welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Op deze maatschappelijke voorzieningen zijn de volgende vaste grondprijzen van toepassing⁹.

▷ Afbeelding 10: 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	€ 180
Zwembad	€ 180
Cultureel (vb. theater, bibliotheek, musea etc.)	€ 180
Overigen maatschappelijk	€ 180
Middelbaar en hoger onderwijs	€ 205

In het overzicht is ook de categorie "interne levering" opgenomen. Dit heeft betrekking op de levering van vastgoed en grond tussen de afdeling Vastgoed Ontwikkeling en andere onderdelen binnen de organisatie van de Gemeente Breda. Voor interne leveringen is de boekwaarde van toepassing. Dit is het saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten (uitgedrukt in een kostprijs per m²) op het moment van levering.

9 Overige

9.1 Snippergroen ten behoeve van tuin- en perceeluitbreiding

Snippergroen betreft de uitgifte van (groen)stroken ten behoeve van tuin- perceeluitbreiding¹⁰. 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 de kosten om het perceel daadwerkelijk toe te voegen aan de tuin zijn voor rekening van de koper¹¹.

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 m² uitgeefbaar terrein.

¹⁰ In de algemene verkoopvoorwaarden zijn deze terug te vinden onder hoofdstuk 4 'groenstroken'.

¹¹ In de beleidsnotitie 'Oneigenlijk grondgebruik en uitgifte snippergroen' zijn de voorwaarden voor de uitgifte van snippergroen opgenomen.

Voor percelen die uitsluitend als voortuin, voor de voorgevelrooilijn, gebruikt mogen worden (zonder bebouwingmogelijkheden) wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 125,- per m² kosten koper¹². Voor de delen die achter de voorgevelrooilijn liggen geldt een prijs van € 200,- 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.

► Afbeelding 12: Grondprijzen snippergroen ten behoeve van tuin- en perceeluitbreiding

Grondprijzen snippergroen ten behoeve van tuin-/perceeluitbreiding		
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper		
Categorie	Tuin-/perceeluitbreiding	
	Grondprijs per m ²	Met minimum van
tuinuitbreiding voor de voorgevelrooilijn (zonder bebouwingmogelijkheden)	€ 125	€ 2.500
perceeluitbreiding achter de voorgevelrooilijn (zijkant / achterkant - ongeacht of er bebouwingmogelijkheden zijn)	€ 200	€ 2.500

Ter voorkoming van illegaal grondgebruik wordt er ook snippergroen verhuurd. Voor de verhuur van snippergroen geldt een huurprijs van € 7,- per m² per jaar. Per geval wordt een minimum huurprijs van € 100,- per jaar gehanteerd.

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 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 worden¹³.

9.3 Verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van nutsvoorzieningen¹⁴

Uitgangspunt voor nutsvoorzieningen is dat de 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 uitgiftebaar terrein excl. BTW. Dit is een vaste grondprijs.

9.4 Erfpacht

De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop en in beperkte 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 in bijzondere situaties, bijvoorbeeld bij de uitgifte van bedrijventerrein en tijdelijk gebruik. Voor bijzondere objecten wordt maatwerk toegepast. Het toepassen van erfpacht blijft beperkt tot incidentele gevallen en situaties waarbij de gemeente grip wil blijven houden op het gebruik van de grond (en hetgeen daarop wordt gerealiseerd). 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.

¹² Op beide prijzen is nog overdrachtsbelasting van toepassing

¹³ Hierbij kan in bepaalde gevallen 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.

¹⁴ Nutsvoorzieningen: Tot de nutsvoorzieningen behoren de oprichting van traforuimten, gasverdeelstations, waterleidingstations, warmwaterpompen, warmwateropwaardeerstation, cv-inrichtingen en wijkstations voor kabel- en telecommunicatieinrichtingen.

De canon wordt bepaald door de marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met het canonpercentage. In de kaderbrief grondprijzen wordt telkens het actuele canonpercentage vermeld. Het door de gemeente gehanteerde canonpercentage heeft geen vaste relatie met de marktrente. De gemeente hanteert thans een canonpercentage van 5% op jaarbasis, waarbij het gehanteerde canonpercentage in ieder geval minimaal marktconform en zoveel mogelijk kostendekkend 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-index 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 erfpachtaak weer in de oorspronkelijke staat en toestand opgeleverd krijgt en dat de gemeente in beginsel geen vergoeding betaalt voor eventueel op de erfpachtaak 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 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 de brochure grondprijzen opgenomen canonpercentage. Bij het ontbreken van een actueel canonpercentage wordt het laatst bekende canonpercentage gebruikt, waarbij de canon wordt geïndexeerd middels de algemene CPI-index 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.



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) 529 3600**.

Betreffende de verkoop van particuliere bouw kavels (www.breda.nl/bouwkavel), bedrijventerrein en/of woonwerkkavels (www.breda.nl/vestigen) kunt u contact opnemen met de stadsmakelaar Breda tel. **(076) 529 4499** 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/groenstrook-kopen.

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

De 'Grondprijzen Breda 2020' van de Gemeente Breda zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 4 februari 2020.



*De Gemeente Breda aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens.
De grondprijzen Breda 2020 van de Gemeente Breda zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 4 februari 2020.*