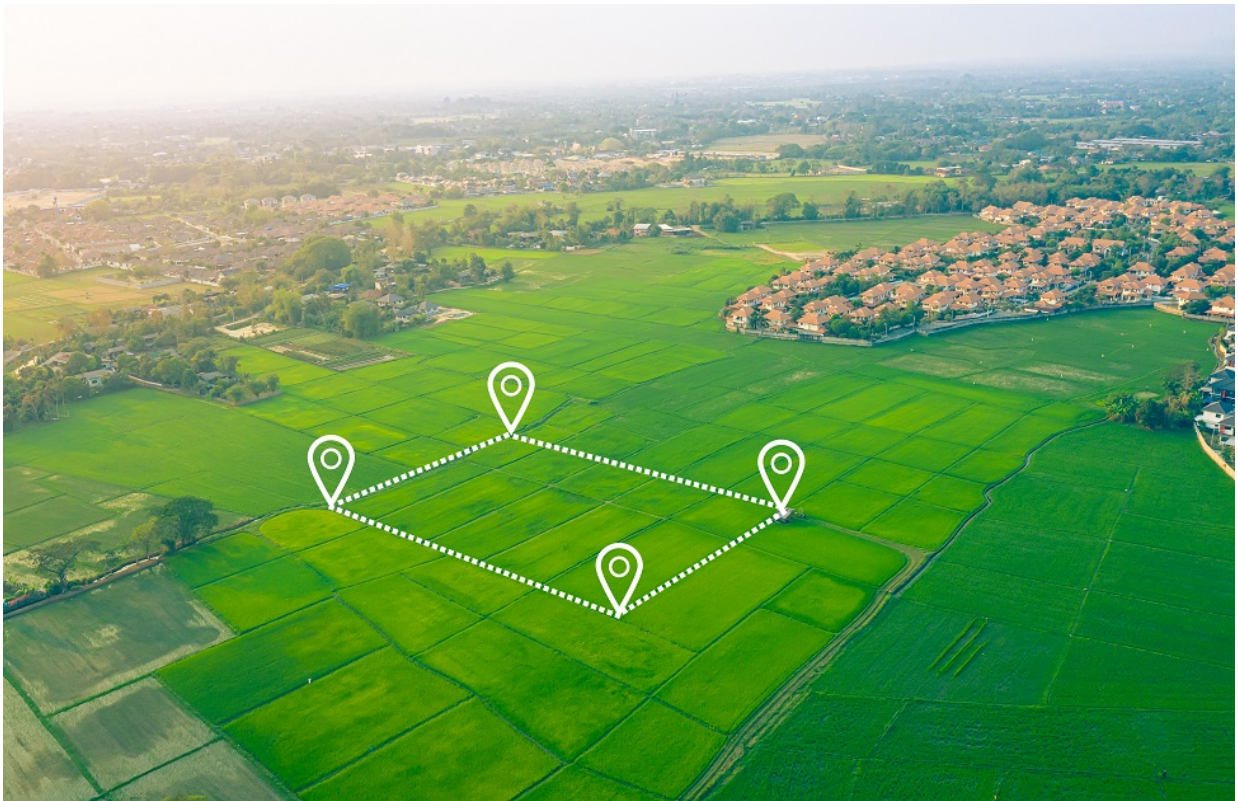


Kadernota grondprijzen- en gronduitgiftebeleid 2025 – 2030



Inhoud

1. Inleiding	3
Reikwijdte van deze kadernota.....	3
2. Uitgangspunten van het grondprijnsbeleid	4
2.1 De drie hoofdprincipes van het grondprijnsbeleid.....	4
2.2 Doelstellingen van het grondprijnsbeleid	5
2.3 Spelregels van het grondprijnsbeleid	5
3. Uitgangspunten van het gronduitgiftebeleid	6
3.1 Toelichting keuzes en afwegingskader.....	7
Keuze 1: Uitgifte in huidige functie of met aanpassing of toegestane afwijking daarvan	7
Keuze 2: Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouwrijpe grond.	7
Keuze 3: Uitgifte in volle juridische eigendom of gebruik.	8
Keuze 4: Selectie van de partij waar grond aan wordt uitgegeven door één-op-één gunning of via openbare selectieprocedure	10
4. Grondwaardering	11
4.1 Toelichting grondwaarderingsmethodieken	11
5. Grondprijns- en uitgiftebeleid per functie.....	13
5.1 Woningbouw.....	13
Uitgiftebeleid woningbouw	14
5.2 Bedrijventerreinen en andere commerciële functies	15
Uitgiftebeleid commerciële functies.....	16
5.3 Maatschappelijke voorzieningen	16
Uitgiftebeleid maatschappelijke voorzieningen	17
5.4 Overige.....	17
5.5 Tarieven voor erfpacht, opstalrecht, huur, pacht en bruikleen	18
Erfpacht	18
Recht van opstal	18
Huur van gronden.....	19
Pacht.....	19
Bruikleen.....	19

1. Inleiding

De gemeente Lelystad heeft zich als doel gesteld om met een sterk en helder grondbeleid de basis te leggen voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de stad. Daarbij hanteert de gemeente zogenaamd 'maatschappelijk grondbeleid'. Het maatschappelijk grondbeleid biedt de strategische kaders voor alle grond gerelateerde activiteiten van de gemeente, waaronder grondverwerving, gronduitgifte en grondbeheer. Het maatschappelijk grondbeleid vormt daarmee het uitgangspunt voor het handelen van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen. Concreet betekent dit een focus die niet primair gericht is op financiën, maar op maatschappelijke meerwaarde. Dat neemt echter niet weg dat dit alleen kan binnen de kaders van robuust en stabiel financieel beleid. Financiële haalbaarheid van de totale portefeuille van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten zal dus altijd een belangrijke randvoorwaarde zijn voor de gemeente.

Deze kadernota Grondprijzen en -uitgifte 2025 - 2030 is een belangrijke uitwerking van het maatschappelijk grondbeleid. Binnen het grondbeleid neemt het grondprijnsbeleid een belangrijke positie in, omdat het direct invloed heeft op de haalbaarheid van ruimtelijke projecten en de aantrekkelijkheid van Lelystad als vestigingslocatie.

Deze kadernota beschrijft de uitgangspunten en methodieken voor het bepalen van grondprijzen en de uitgifte van grond. Het beleid streeft naar een transparante, consistente en marktgerichte aanpak, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen maatschappelijke en financiële belangen.

De nota maakt een duidelijk onderscheid tussen grondprijs en gronduitgifte. De grondprijs wordt vastgesteld volgens een specifieke grondwaarderingsmethode, die verderop in de nota wordt toegelicht. Gronduitgifte beschrijft de wijze waarop de grond wordt uitgegeven.

De gemeente volgt de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij de uitgifte van grond houdt zij zich aan het gelijkheidsbeginsel en creëert zij voldoende mededingingsruimte, zodat meerdere partijen kans maken op gemeentelijke onroerende zaken. De selectie van kandidaten gebeurt op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Daarnaast zorgt de gemeente voor transparantie over de beschikbaarheid, het tijdschema, de selectieprocedure en de selectiecriteria.

Reikwijdte van deze kadernota

Deze nota is van toepassing op de uitgifte van gemeentelijke gronden voor uiteenlopende functies, zoals:

- Woningbouw, variërend van sociale huur tot exclusieve vrijstaande woningen;
- Bedrijventerreinen, die bijdragen aan economische groei en werkgelegenheid;
- Commerciële voorzieningen, zoals winkels, hotels, locaties voor arbeidsmigranten, maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en horeca;
- Maatschappelijke functies, zoals scholen, sportverenigingen en zorginstellingen;
- Specifieke voorzieningen, zoals infrastructuur, zendmasten en recreatieve functies.

De gekozen methodieken voor grondwaardering worden afgestemd op de specifieke kenmerken van deze functies en de beleidsdoelstellingen van de gemeente. De nadruk ligt op marktconformiteit, maatwerk en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

In het kader van de reikwijdte van deze nota wordt verder gewezen op het voornamelijk volgende karakter van grondbeleid. Grondbeleid is geen op zichzelf staand beleidsveld. Het grondbeleid wordt ingezet om ambities en doelen op onder meer het gebied van wonen, economie duurzaamheid en bereikbaarheid te realiseren. Dit maakt dat ook in deze nota er in een aantal gevallen meerdere mogelijkheden worden geschetst. Welke mogelijkheid daadwerkelijk wordt toegepast is mede afhankelijk van het te realiseren doel en op welke wijze (de specialisten van) team grondzaken inschat dat dit het beste kan worden bereikt.

2. Uitgangspunten van het grondprijnsbeleid

De gemeente Lelystad heeft te maken met diverse ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals de realisatie van voldoende betaalbare woningen, het versterken van de lokale economie en het ondersteunen van duurzame gebiedsontwikkeling. Hierbij handelt de gemeente, zowel op concernniveau als in de verschillende projecten, vanuit de 7 + 1 maatschappelijke thema's zoals die zijn opgenomen in het maatschappelijk grondbeleid:

- Wonen
- Natuur
- Economie
- Onderwijs
- Bereikbaarheid
- Voorzieningen
- Stedelijke vernieuwing
- Duurzaamheid (overkoepelend thema)

Bovenstaande thema's en de doelen die hieraan gekoppeld zijn dienen in totaliteit te worden uitgevoerd binnen de kaders van een robuust en stabiel financieel beleid. Voor de verdere uitwerking van maatschappelijk grondbeleid wordt verwezen naar het document 'Grondbeleid Lelystad 2023-2030'.

Grond speelt hierin een sleutelrol, en een goed doordacht grondprijnsbeleid is van belang voor het behalen van de ruimtelijke en maatschappelijke doelen volgend uit de 8 thema's. De afweging tussen de 8 thema's maken we aan de voorkant van het proces. Het college koppelt hierover terug aan de raad, bijvoorbeeld via (het vaststellen van) een Nota van Uitgangspunten.

Deze kadernota biedt een duidelijk en consistent kader voor het bepalen van grondprijzen, gebaseerd op heldere principes en objectieve methodieken. Hiermee kunnen gronduitgiftes efficiënt, eerlijk en strategisch worden ingezet. Door inzicht te geven in de werkwijze en uitgangspunten, versterkt de nota bovendien de transparantie en het vertrouwen tussen de gemeente en haar samenwerkingspartners.

2.1 De drie hoofdprincipes van het grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid van Lelystad is gebaseerd op drie kernprincipes die een evenwichtige en doelgerichte aanpak waarborgen:

1. **Marktconformiteit:**

Het beleid streeft naar marktconforme grondprijzen om eerlijke concurrentie te waarborgen en ongeoorloofde staatssteun te voorkomen, wat wettelijke kaders zijn. Marktconformiteit wordt bereikt door gebruik te maken van methodieken zoals de residuele methode, de vergelijkingsmethode en biedingsprocedures of tenders. Een marktconforme prijsstelling zorgt ervoor dat binnen de eerder genoemde wettelijke kaders ruimte blijft voor maatschappelijke meerwaarde, zoals betaalbare woningen en duurzame ontwikkeling.

2. **Functionele benadering:**

De gemeente Lelystad hanteert een zorgvuldig afgestemd grondprijnsbeleid dat rekening houdt met de functie van een perceel, de kenmerken van de locatie, het toekomstig vastgoed en de bredere beleidsdoelen. De waarde van een kavel wordt bepaald door het beoogde (toekomstig) gebruik: een terrein bestemd voor sociale woningbouw krijgt een andere waardering dan een bedrijventerrein of een locatie voor maatschappelijke voorzieningen. Factoren zoals bereikbaarheid, omgevingskwaliteit en aanwezige infrastructuur spelen hierin een essentiële rol.

Door deze aanpak blijft het grondprijsbeleid flexibel en kan de gemeente inspelen op veranderende behoeften en ontwikkelingen in verschillende gebieden. Dit draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige groei van Lelystad, waarbij zowel economische als maatschappelijke belangen zorgvuldig worden afgewogen.

3. Transparantie en objectiviteit:

Een helder en toetsbaar systeem zorgt ervoor dat marktpartijen, maatschappelijke organisaties en inwoners inzicht hebben in de manier waarop grondprijzen worden vastgesteld. Door te werken met uniforme uitgangspunten en methodieken, zoals nu opgenomen in dit beleidsdocument, wordt willekeur voorkomen en blijft de besluitvorming betrouwbaar en voorspelbaar.

2.2 Doelstellingen van het grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid van de gemeente Lelystad speelt een belangrijke rol in de duurzame en economisch vitale ontwikkeling van de stad. Door slimme financiële prikkels in te zetten, stimuleert de gemeente projecten die bijdragen aan klimaatadaptatie, energieneutraliteit en een circulaire economie. Deze financiële prikkels moeten echter passen binnen de wettelijke kaders, zoals de Wet Markt en Overheid, die marktconform handelen verplicht stelt, en de Europese staatssteunregels, die voorkomen dat overheden ongeoorloofde voordelen bieden aan specifieke partijen. Dit bevordert niet alleen duurzame bouw, maar ook toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

Daarnaast draagt een gedifferentieerde benadering bij aan een gevarieerd woningaanbod. Door grondprijzen af te stemmen op verschillende segmenten – van sociale woningbouw tot middeldure en vrije sectorwoningen – blijft woonruimte toegankelijk voor diverse doelgroepen.

Ook de lokale economie profiteert van dit beleid. Door strategisch gelegen terreinen beschikbaar te stellen voor bedrijven en innovatie, ontstaat een dynamisch ondernemersklimaat dat werkgelegenheid en economische groei stimuleert.

Tot slot zoekt de gemeente continu naar een gezonde balans tussen maatschappelijke en financiële doelen. Een zoveel mogelijk rendabele grondexploitatie biedt financiële zekerheid, terwijl tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in stedelijke ontwikkeling met blijvende maatschappelijke meerwaarde.

2.3 Spelregels van het grondprijsbeleid

1. De gemeenteraad stelt met deze kadernota een meerjarig grondprijsbeleid vast. Jaarlijks wordt een grondprijzenbrief vastgesteld door het college van B&W, binnen de kaders van de vastgestelde kadernota grondprijzen. In de jaarlijkse grondprijzenbrief worden op basis van actuele markt- en andere economische ontwikkelingen nieuwe grondprijzranges gegeven per segment.
2. Meerjarig worden de grondprijzen in de grondexploitaties voor de verschillende in de grondexploitatie opgenomen opbrengstcategorieën geïndexeerd op basis van de verwachting van de stijging van de betreffende categorie voor de komende jaren. Voor de grondprijzen die een vast bedrag per m² bedragen, worden de prijzen geïndexeerd op basis van de meest recente CPI van het voorgaande jaar. Deze index wordt jaarlijks door het college vastgelegd in een parameterbrief. De index geldt als richtlijn voor alle gemeentelijke gronduitgiftes. De index wordt ook vermeld in de jaarlijks door het college vast te stellen grondprijzenbrief. De in de grondexploitaties opgenomen grondprijzen worden jaarlijks opnieuw beoordeeld/getaxeerd door grondzaken. Dat betekent dat jaarlijks de in de grondexploitatie opgenomen grondprijzen moeten worden 'herijkt' op basis van de grondprijzenbrief.
3. De grondprijs wordt door grondzaken vastgesteld op basis van de toegestane gebruiksfunctie zoals bepaald in het omgevingsplan en niet op de bestaande feitelijke situatie. Dit geldt voor

zowel de huidige als de toekomstige situatie. De waardering vindt dus plaats op basis van de functieaanduiding en bijbehorende bouw- en gebruiksregels in het omgevingsplan.

4. Het college kan in specifieke gevallen afwijken van de vastgestelde grondprijzen, mits dit zorgvuldig wordt onderbouwd en er geen sprake is van ongeoorloofde staatsteun. Afwijkingen zijn alleen toegestaan binnen de volgende kaders:
 - a. Marktontwikkelingen en economische omstandigheden: indien aantoonbare veranderingen in de vastgoed- of grondmarkt een herziening van de door grondzaken vastgestelde grondprijs rechtvaardigen, gebaseerd op objectieve marktanalyse en/of taxatie.
 - b. Of indien een afwijking van de door grondzaken bepaalde grondprijs noodzakelijk is voor de haalbaarheid van gemeentelijke ruimtelijke plannen. In dat geval dient dit objectief onderbouwd te worden, bijvoorbeeld door een door grondzaken uit te zetten taxatie of (externe) marktanalyse.
 - c. Overige bijzondere omstandigheden: Indien er sprake is van onvoorziene of uitzonderlijke omstandigheden die, gezien de specifieke situatie van het project of de betrokken partijen, rechtvaardigen dat de door grondzaken vastgestelde grondprijs wordt aangepast. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op maatschappelijke belangen, lokale ontwikkelingen of andere factoren die niet in de voorgaande categorieën vallen, maar waarbij een grondige afweging en rechtvaardiging kan plaatsvinden op basis van objectieve gegevens en de specifieke context van het geval.
5. Grondprijzen worden, binnen de kaders zoals vastgelegd in dit document, bepaald door grondzaken. Uit te voeren taxaties vanuit de gemeente, ter onderbouwing van grondprijzen of ter onderbouwing van eventuele afwijkingen van het grondprijsbeleid, worden uitgezet door grondzaken.

3. Uitgangspunten van het gronduitgiftebeleid

Wanneer we kiezen voor een ontwikkelende rol met eigen gronden (= actief grondbeleid), dan is uitgifte van grond evident. De uitgifte van grond vindt plaats voordat de bouwactiviteiten op de bouw kavels starten. In het proces van gronduitgifte hebben we met een aantal (strategische) keuzes te maken:

- Keuze 1: Uitgifte conform huidige functie in het omgevingsplan of met aanpassing of toegestane afwijking daarvan
- Keuze 2: Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouwrijpe grond
- Keuze 3: Uitgifte in volle juridische eigendom (verkoop) of gebruik (erfpacht)
- Keuze 4: Selectie van de partij waar grond aan wordt uitgegeven middels een één-op-één selectie of via openbare selectieprocedure.

We willen voorkomen dat onbedoeld een locatie die zijn oude functie heeft verloren in de verkoop wordt gezet zonder dat we goed kunnen beoordelen of die locatie niet, eventueel op langere termijn, een (strategische) positie oplevert in een ontwikkeling. Daarom hanteren we het uitgangspunt dat we een locatie die we zelf als gemeente in bezit hebben pas verkopen als duidelijk is geworden dat we die locatie niet, al dan niet na transformatie, zelf nodig hebben of dat we de locatie niet onderdeel willen laten zijn van een (toekomstige) gebiedsontwikkeling. Daarbij zal breed en tevens gericht in de organisatie een check plaats vinden.

De 4 hiervoor genoemde keuzes moeten per gronduitgifte of project worden gemaakt op basis van de specifieke situatie en het beoogde doel. Een klein verschil in de uitgangssituatie kan al leiden tot het maken van een andere keuze. In deze nota wordt derhalve niet voorgeschreven welke keuze voor welk type project moet worden gemaakt, dit is gezien het grote aantal variabelen altijd maatwerk.

3.1 Toelichting keuzes en afwegingskader

De hierboven benoemde keuzes bij gronduitgifte worden hier nader toegelicht. Bij de te maken keuzes is er geen vaste volgorde. Wel is het zo dat alle vier de keuzes in ieder geval terugkomen in het proces.

Hoewel het verleidelijk kan zijn om een beslisboom te hanteren als hulpmiddel bij het maken van deze keuzes, doet dit geen recht aan de complexiteit van gronduitgifte. Een beslisboom kan de indruk wekken dat er een vaste volgorde of standaardprocedure bestaat, de realiteit is dat elke situatie uniek is en maatwerk vereist.

In plaats daarvan hanteert de gemeente een flexibel afwegingskader waarin meerdere factoren een rol spelen, zoals ruimtelijke ordening, economische belangen, maatschappelijke doelen en juridische randvoorwaarden. In de toelichting van de vier keuzes worden voorbeelden genoemd van situaties waarin een bepaalde optie de voorkeur kan krijgen.

Keuze 1: Uitgifte in huidige functie of met aanpassing of toegestane afwijking daarvan

We kunnen grond uitgeven binnen de bestaande regels en functies van het omgevingsplan. De ontwikkelende partijen moeten dan het ontwikkelrisico oppakken en met plannen voor een gebiedsontwikkeling komen waarvoor de gemeente de functie wil wijzigen of een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) zou toestaan. Dit zou met name een overweging kunnen zijn bij ontwikkelingen waar we met zeer betrokken derden te maken hebben in combinatie met een voorkeursrol van een faciliterende grondproductie.

We kunnen er ook voor kiezen om al voor de wijziging van het omgevingsplan te zorgen op basis van de beoogde maatschappelijke doelen en bijbehorende ruimtelijke programmering. Of om te volstaan met een BOPA. We nemen hierover een besluit na zorgvuldig de doelen en ontwikkelmogelijkheden te hebben afgewogen.

In onderstaande tabel worden voorbeelden gegeven van situaties waarin uitgifte in huidige functie of voor uitgifte na aanpassing van het omgevingsplan of met een BOPA zou kunnen worden gekozen.

Uitgifte in huidige functie	Uitgifte na aanpassing omgevingsplan of BOPA
<ul style="list-style-type: none">✓ De marktpartij is bereid en in staat om de ontwikkelrisico's te dragen.✓ De beoogde ontwikkeling is onzeker en flexibiliteit blijft gewenst voor toekomstige beleidskeuzes✓ De functie sluit al aan bij gemeentelijke doelstellingen en de markt kan snel inspelen op de bestaande situatie	<ul style="list-style-type: none">✓ De gemeente wil regie houden over de ruimtelijke kwaliteit en wil ervoor zorgen dat de ontwikkeling aansluit bij bredere beleidsdoelen✓ Er is sprake van een maatschappelijke functie zoals sociale woningbouw of onderwijsvoorziening, waarvoor vooraf zekerheid nodig is over de functie✓ De financiering van het project is afhankelijk van de gewijzigde functie of BOPA.

Keuze 2: Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouwrijpe grond.

Bij de uitgifte van grond kan de gemeente ervoor kiezen om deze in de huidige staat (ook wel bekend als ruwe bouwgrond) of als bouwrijpe grond te leveren. De keuze tussen deze opties heeft directe invloed op de uiteindelijke verkoopprijs: wanneer de marktpartij zelf de kosten draagt voor het bouw- en woonrijp maken, worden deze kosten verrekend met de gronduitgifteprijs. Bij deze afweging is het belangrijk om rekening te houden met zowel fiscale als juridische gevolgen, zoals de impact op belastingheffing en aanbestedingsregels. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden dient bepaald te worden of fiscaal gezien sprake is van een met BTW belaste levering of een levering in de overdrachtsbelasting.

Fiscaal gezien is er een essentieel onderscheid tussen de verkoop van ruwe bouwgrond en bouwrijpe grond. Wanneer de grond nog volledig onbewerkt is, er geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden en er geen voorbereidingen zijn getroffen waaruit de intentie tot herontwikkeling blijkt (denk hierbij aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan of het wijzigen van het omgevingsplan), geldt in principe het regime van overdrachtsbelasting. Zodra de grond bewerkt wordt, bijvoorbeeld door het aanleggen van een ontsluiting of andere hiervoor genoemde voorbereidende werkzaamheden, wordt deze fiscaal beschouwd als een nieuw vervaardigd product, waarop in principe of als hoofdregel omzetbelasting van toepassing is. Zelfs kleine ingrepen kunnen al tot dit fiscale gevolg leiden.

Daarnaast speelt de aanbestedingswetgeving een rol wanneer de grondverkoop gepaard gaat met de verstrekking van overheidsopdrachten die aanbestedingsplichtig zijn. Dit kan zowel gaan om reguliere overheidsopdrachten, waarbij de gemeente een financiële tegenprestatie levert, als om concessieopdrachten, waarbij de opdrachtnemer een exploitatierecht verkrijgt. Een transactie valt onder de aanbestedingsregels als aan drie cumulatieve voorwaarden wordt voldaan: de gemeente ontvangt een prestatie waarvoor een betaling of exploitatierecht wordt verstrekt, de geleverde prestatie heeft economisch belang voor de gemeente, en de opdrachtnemer wordt direct of indirect verplicht om de overeengekomen werkzaamheden uit te voeren.

Bij de keuze om grond in ruwe of bouwrijpe staat uit te geven, is het dus van belang niet alleen naar de financiële gevolgen te kijken, maar ook zorgvuldig af te wegen hoe de fiscale en juridische kaders de verkoop beïnvloeden.

In onderstaande tabel worden voorbeelden gegeven van situaties waarin uitgifte als ruwe bouwgrond of uitgifte als bouwrijpe grond de voorkeur kan hebben. Voor de uitgifte als ruwe bouwgrond geldt dat er dus geen voorbereidingen of voorbereidende werkzaamheden mogen hebben plaatsgevonden waaruit de intentie om tot (her)ontwikkeling te komen blijkt.

Uitgifte als ruwe bouwgrond	Uitgifte als bouwrijpe grond
<ul style="list-style-type: none"> ✓ De marktpartij heeft voldoende expertise om de grond zelf bouwrijp te maken en kan dit efficiënter of goedkoper uitvoeren dan de gemeente ✓ Indien het gewenst is om overdrachtsbelasting in plaats van btw te laten gelden ✓ Snelheid van uitgifte heeft prioriteit en de gemeente hoeft geen tijd en middelen te investeren in voorbereidend werk 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De gemeente wil invloed houden op de inrichting van de infrastructuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ✓ Er is sprake van een maatschappelijke ontwikkeling waarbij de gemeente zeker wil stellen dat de bouw snel en zonder technische belemmeringen kan starten ✓ De fiscale consequenties van bouwrijpe uitgifte beter aansluiten bij de beoogde ontwikkelaar en eindgebruiker

Keuze 3: Uitgifte in volle juridische eigendom of gebruik.

Een van de meest strategische keuzes binnen het grondbeleid is de afweging tussen het uitgeven van grond in volle eigendom of het behouden van regie via andere uitgiftevormen. Wanneer de gemeente grond verkoopt, draagt zij de zeggenschap over de bestemming en het gebruik definitief over. Dit is doorgaans geen probleem als de beoogde functie duurzaam en stabiel blijft zonder dat toekomstige herontwikkeling nodig is.

Toch zijn er situaties waarin het wenselijk is om invloed te behouden op het gebruik van de grond. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij onzekerheid over de toekomstige bestemming of wanneer de gronduitgifte verband houdt met maatschappelijke doelen, zoals sociale woningbouw of voorzieningen voor specifieke doelgroepen. Ook kan het om strategische redenen voordelig zijn om zeggenschap te behouden, bijvoorbeeld bij ontwikkelingen waar flexibiliteit noodzakelijk is.

Om in dergelijke gevallen regie te houden, kan de gemeente kiezen voor alternatieve uitgiftevormen, zoals erfpacht, opstalrecht, huur, pacht of bruikleen. Elke methode kent eigen juridische en financiële consequenties, afhankelijk van het beoogde gebruik en de beleidsdoelstellingen.

Overzicht van de uitgiftevormen	
Grondverkoop (volle eigendom)	Bij grondverkoop wordt gemeentelijke grond volledig en onvoorwaardelijk overgedragen aan een koper, zoals een ontwikkelaar, belegger of particulier. De koper wordt juridisch eigenaar en heeft geen verdere verplichtingen richting de gemeente, behalve eventuele afspraken over de ontwikkeling. Dit biedt zekerheid en verlaagt de gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar betekent ook dat er geen invloed meer is op toekomstig gebruik
Erfpacht	Bij erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond, maar verleent zij een partij het recht om de grond langdurig te gebruiken (bijvoorbeeld 30, 50 of 99 jaar). Voor de uitgifte in erfpacht is een notariële akte en inschrijving in het openbaar register – Kadaster – vereist. De erfpachter betaalt hiervoor een periodieke canon (een vergoeding op basis van de grondwaarde) of kan deze in één keer afkopen. Deze constructie wordt vaak toegepast bij maatschappelijke functies en strategische posities, waar de gemeente grip wil houden op de toekomstige bestemming. De algemene voorwaarden die de gemeente aan de uitgifte in erfpacht stelt, liggen vast in de erfpachtvoorwaarden van Lelystad.
Recht van opstal	Bij het recht van opstal mag een partij een gebouw of constructie op gemeentelijke grond plaatsen zonder eigenaar van de grond te worden. Dit recht wordt vastgelegd in een notariële akte en geldt voor een bepaalde periode, vaak met verlengingsmogelijkheden. De bevoegdheden van de opstalhouder tot het gebruiken, aanbrengen of wegnemen van bouwwerken en beplantingen kunnen in de akte worden beperkt. Dit kan bijvoorbeeld toegepast worden bij Tiny Houses, nutsvoorzieningen of andere tijdelijke ontwikkelingen
Huur	De gemeente kan ervoor kiezen haar grond tijdelijk te verhuren aan een partij, zonder eigendomsoverdracht. In een huurovereenkomst worden afspraken vastgelegd over huurprijs, looptijd en gebruiksvoorwaarden. Huur is vooral geschikt voor locaties waarvan de gemeente verwacht dat ze op termijn een andere invulling krijgen. Indien de grond wordt verhuurd voor een onroerende zaak, dan vestigt de gemeente ook een huurafhankelijk opstalrecht (zie recht van opstal)
Pacht	Voor agrarisch gebruik kan de gemeente grond in pacht uitgeven. De pachter krijgt het recht om de grond te gebruiken voor landbouw of veeteelt, zonder juridisch eigenaar te worden. De afspraken hierover worden vastgelegd in een pachtovereenkomst, die vaak wordt getoetst door de Grondkamer en onder het pachtrecht van het Burgerlijk Wetboek valt. Dit wordt namens de gemeente verzorgd door een externe rentmeester.
Bruikleen	Bij bruikleen wordt de grond tijdelijk en veelal kosteloos ter beschikking gesteld, zonder dat er sprake is van een eigendoms- of pachtconstructie. Dit gebeurt vaak in afwachting van een definitieve ontwikkeling of bestemming. Bruikleen is een flexibele optie, maar biedt weinig zekerheid voor de gebruiker

Keuze tussen Eigendom en Gebruik

De keuze voor een uitgiftevorm hangt sterk af van de beleidsdoelen van de gemeente. Volledige eigendomsoverdracht biedt financiële zekerheid en verlaagt de gemeentelijke betrokkenheid, maar betekent ook verlies van regie. Alternatieve vormen zoals erfpacht, opstalrecht of huur bieden meer controle en een bepaalde mate van flexibiliteit, vooral bij strategische of maatschappelijke

ontwikkelingen. Door per situatie de juiste methode te kiezen, kan de gemeente optimaal sturen op ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke meerwaarde en financiële haalbaarheid.

In onderstaande tabel worden voorbeelden gegeven van situaties waarin uitgifte in volle juridische eigendom de voorkeur zou kunnen hebben en van situaties waarin uitgifte in gebruik de voorkeur kan hebben.

Uitgifte in volle juridische eigendom	Uitgifte in gebruik
<ul style="list-style-type: none"> ✓ De gemeente heeft geen strategische belangen bij het langdurig behoud van de grond ✓ Het genereren van eenmalige inkomsten uit grondverkoop is gewenst ✓ De functie van de grond is stabiel en ligt langdurig vast, zoals woningbouw in gevestigde woonwijken 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De gemeente wil invloed behouden op het toekomstige (maatschappelijke) gebruik van de grond ✓ Er is sprake van een locatie die mogelijk op termijn een andere functie krijgt en het is onwenselijk om deze definitief te verkopen ✓ De gronduitgifte vindt plaats aan een partij die een specifiek publiek belang dient, zoals een zorginstelling, een nutsbedrijf of een culturele organisatie

Keuze 4: Selectie van de partij waar grond aan wordt uitgegeven door één-op-één gunning of via openbare selectieprocedure

Voorheen was het bij veel gemeenten gebruikelijk om onroerende zaken één op één te gunnen aan een marktpartij. Door het Didam-arrest van de Hoge Raad, aangevuld met de nadere duiding hierop van de Hoge Raad, worden hier strengere eisen aan gesteld zodat aan (potentiële) kopers gelijke kansen geboden worden. Dit geldt indien voor het realiseren van een vastgoed- of gebiedsontwikkeling gronduitgifte (zowel bij koop als bij erfpacht) door de gemeente noodzakelijk is en dit geldt voor alle hierboven genoemde uitgiftevormen (zie de tabel 'overzicht van de uitgiftevormen').

Onroerende zaken van de gemeente kunnen op twee manieren worden uitgegeven aan een partij:

- Eén-op-één-gunning indien sprake is van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waardoor slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking komt en het voornemen één-op-één uit te geven op de juiste manier is gepubliceerd.
- Door middel van een openbare selectieprocedure.

Hoe we met de verschillende manieren van gronduitgifte omgaan is opgenomen in de 'Werkwijze uitgifte onroerend goed in het kader van Didam'. Deze wordt binnenkort vastgesteld door het college.

De gemeente hanteert het gelijkheidsbeginsel bij de uitgifte van gronden en beoordeelt per situatie of een openbare selectieprocedure noodzakelijk is of dat een één-op-één gunning mogelijk is. In onderstaande tabel worden enkele voorbeelden gegeven waarin een één-op-één uitgifte of juist een openbare selectie mogelijk kan zijn.

Eén-op-één uitgifte	Openbare selectieprocedure
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kan indien er objectief slechts één serieuze gegadigde is, bijvoorbeeld een woningcorporatie die sociale huurwoningen realiseert binnen de gemeentelijke woonvisie ✓ De beoogde ontwikkeling een direct maatschappelijk belang dient en aansluit bij gemeentelijk beleid, zoals een school of sportvereniging 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Er zijn meerdere partijen die in aanmerking komen en er is eerlijke mededinging gewenst ✓ Het gaat om commerciële ontwikkelingen waarbij marktwerking de beste prijs en kwaliteit garandeert ✓ De gemeente wil maximale transparantie waarborgen

✓ De partij is eigenaar van aangrenzende gronden en integrale ontwikkeling zonder versnippering is gewenst	
--	--

4.Grondwaardering

Nadat de vier keuzes in het proces gronduitgifte doorlopen zijn, kan op basis van de uitkomsten van de gemaakte keuzes de grondprijs of daarvan afgeleide vergoeding in de vorm van een canon, retributie, huur- of pachtprijs bepaald worden die de koper, erfpachter of gebruiker voor de kavels gaat betalen. In dit hoofdstuk worden de mogelijke waarderingsmethodieken genoemd en uitgelegd.

We hanteren daarbij in algemene zin het uitgangspunt dat we grondprijzen zoveel mogelijk marktconform bepalen. Daarbij volgen we de wettelijke bepalingen rondom staatssteun en het verplicht marktconform handelen. Deze regels werken voor de volle breedte van de gronduitgifte: koop- en verkooptransacties, erfpachtrechten, pacht-, gebruik- en huurovereenkomsten. De afweging of in voldoende mate aan de eis van de benodigde marktconformiteit is voldaan wordt gemaakt door grondzaken.

Door bij een grondtransactie een onvoorwaardelijke biedprocedure en/of een, conform wetgeving omtrent staatssteun uitgevoerde, taxatie van de marktwaarde door een onafhankelijk deskundige te laten verrichten, wordt zowel aan de wetgeving voor staatssteun als aan de Wet Markt en Overheid (die marktconform handelen voorschrijft) voldaan. Bij de (onvoorwaardelijke) biedprocedure is dit doordat meerdere partijen gevraagd wordt een bod uit te brengen, eventueel inclusief kwalitatieve zaken die onderdeel van de gunningscriteria zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat ook een biedprocedure met een vaste prijs een marktconforme prijs oplevert. Deze vaste prijs dient daarbij minimaal gelijk te zijn aan de in de grondexploitatie opgenomen grondprijs. De marktconformiteit is in dat geval geborgd door voor de vaste prijs zoveel mogelijk kwaliteit te realiseren. Een taxatie is de meest objectieve manier om door een onafhankelijke derde een prijs te laten bepalen die marktconform is. Binnen deze wetgeving is het mogelijk en geoorloofd om voor maatschappelijk vastgoed en sociale woningbouw wel staatssteun te verlenen in de vorm van maatschappelijke grondprijzen.

4.1 Toelichting grondwaarderingsmethodieken

Bij het vaststellen van grondprijzen is het van belang of het gaat om het bepalen van grondprijzen om op te nemen in een grondexploitatie of dat de grondprijzen worden bepaald voor een daadwerkelijke uitgifte.

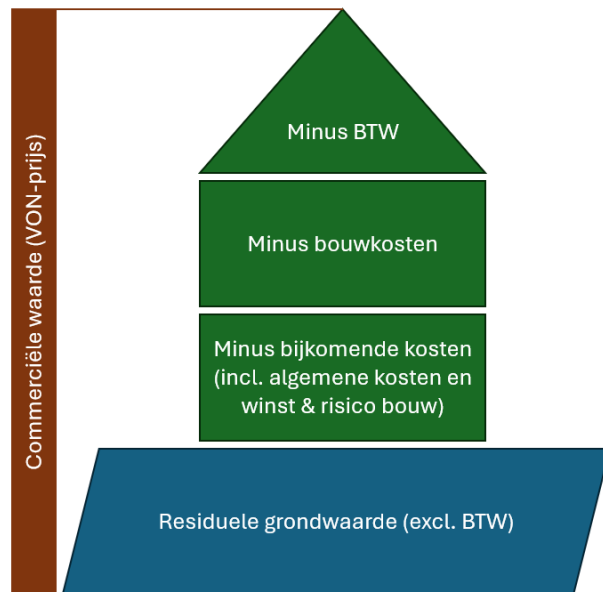
In het eerste geval wordt de grondprijs bepaald door een berekening vanuit grondzaken.

Op het moment dat het gaat om het bepalen van een grondprijs voor een concrete uitgifte, dan wordt hiertoe door grondzaken een taxateur ingeschakeld en/of door de projectgroep een meervoudige aanbesteding georganiseerd. In alle gevallen geldt dat bij het vaststellen van grondprijzen de gemeente verschillende methodieken hanteert, afhankelijk van het type gebruik. Zoals gezegd is daarbij een vaste grondprijs, die minimaal gelijk is aan de in de grondexploitatie opgenomen grondprijs, ook een mogelijkheid. Daarbij wordt opgemerkt dat het bij het door grondzaken laten uitvoeren van een externe taxatie aan de taxateur is om te bepalen wat hij/zij de meest geëigende methode voor de betreffende taxatie vindt. De gemeente heeft hier slechts beperkt invloed op.

De verschillende waarderingsmethodieken staan op de volgende pagina beschreven:

Residuele methode:

De residuele grondwaardemethode is een veel gebruikte methode om tot een marktconforme grondprijs te komen. De grondprijs is afhankelijk van de waarde van hetgeen op die locatie gerealiseerd kan worden. De grondprijs, het residu, wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte bouwkosten (kosten van tekenen en ontwerp, bouw, bijkomende kosten, winst en risico bouw) van dat vastgoed. Die inschattingen kunnen zowel aan de hand van referentiegetallen uit verschillende bronnen worden gedaan als ook via taxatie door een onafhankelijke makelaar.



Vergelijkingsmethode:

De vergelijkingsmethode wordt ook wel de comparatieve methode genoemd. Het is een veel gebruikte en relatief eenvoudige waarderingmethode. Grondprijzen worden afgeleid door vergelijkbare gronduitgiften in de omgeving of bij andere gemeenten te analyseren. Hierbij wordt gekeken naar grondtransacties in dezelfde regio of met vergelijkbare eigenschappen, zoals ligging, gebruiksdoel en bebouwingsmogelijkheden.

Grondquote:

De grondquote is een methode waarmee gemeenten de grondwaarde bepalen als percentage van de marktwaarde van het vastgoed dat erop wordt gerealiseerd. Dit percentage wordt afgeleid uit marktgegevens en varieert afhankelijk van factoren zoals locatie, type vastgoed en marktomstandigheden. Dit zorgt voor een evenwichtige en flexibele waardebeoordeling die meebeweegt met marktontwikkelingen waardoor het risico van een te hoge of te lage waardering wordt beperkt.

Hoewel de grondquote een praktische methode is die ook zelfstandig kan worden gehanteerd, wordt deze vaak gecombineerd met andere waarderingmodellen, zoals de residuele methode en de vergelijkingsmethode, om een nauwkeurige en transparante grondprijsbepaling te waarborgen.

Markttechnische prijsvorming/biedingsmethodiek:

De biedingsmethodiek is een marktgerichte aanpak waarmee gemeenten de grondwaarde bepalen op basis van vraag en aanbod. In plaats van een vooraf vastgestelde prijs te hanteren, wordt de waarde van de grond bepaald via een biedproces, waarbij marktpartijen een bod kunnen uitbrengen. Dit zorgt ervoor dat de grondprijs aansluit bij de actuele marktdynamiek en de investeringsbereidheid van ontwikkelaars.

Er zijn verschillende vormen van biedingsprocedures. Bij een openbare inschrijving krijgen alle geïnteresseerde partijen de kans om een bod uit te brengen, vaak onder vooraf vastgestelde voorwaarden. Dit bevordert transparantie en eerlijke concurrentie. Een andere methode is de tender, waarbij niet alleen de prijs, maar ook kwalitatieve criteria zoals duurzaamheid, architectonische kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde worden meegewogen. Marktpartijen dienen een integraal voorstel in, en de gemeente selecteert het beste bod op basis van zowel financiële als inhoudelijke kwalitatieve aspecten.

Hoewel de biedingsmethode zorgt voor een marktconforme prijsbepaling, wordt deze vaak gecombineerd met andere methodieken, zoals de residuele methode of de vergelijkingsmethode, om een goed onderbouwde en haalbare grondwaardering te garanderen.

5. Grondprijs- en uitgiftebeleid per functie

Per functie in de ontwikkeling hanteren wij verschillende methodieken om de grondprijs te bepalen en verschillende uitgiftevormen. De keuze voor een bepaalde uitgiftemethode hangt onder andere af van beleidsdoelstellingen, zoals het behouden van gemeentelijke regie, het genereren van inkomsten en het realiseren van maatschappelijke meerwaarde. Omdat ook hiervoor, net als bij het bepalen van de uitgiftemethode, geldt dat er veel factoren zijn die invloed hebben op de hierin te maken keuze, zal dit altijd maatwerk zijn. De in dit hoofdstuk beschreven uitgangspunten en methodieken zijn gebaseerd op de meest voorkomende situatie waarin de gemeente kiest voor:

1. Uitgifte na aanpassing van de functie,
2. Waarbij de grond bouwrijp wordt gemaakt,
3. Én in volle juridische eigendom wordt uitgegeven.

Hierdoor worden ontwikkelaars direct in staat gesteld om bouwactiviteiten te starten zonder verdere risico's met betrekking tot planologische procedures of de bouwrijpheid van de grond.

Indien de gemeente in een specifieke situatie kiest voor een andere uitgiftevorm, heeft dit directe gevolgen voor de toepassing van dit beleid. Wanneer bijvoorbeeld wordt gekozen voor uitgifte in de huidige functie, kan een marktpartij zelf verantwoordelijk worden gesteld voor de noodzakelijke planologische procedures of een Buitenplanse Omgevingsvergunning (BOPA). Dit kan leiden tot een andere risicobeoordeling, andere grondprijzen en mogelijk een langere doorlooptijd voordat de ontwikkeling kan starten.

Daarnaast heeft de keuze tussen ruwe of bouwrijpe grond mogelijk ook invloed op de fiscale behandeling (zie hiervoor paragraaf 3.2, keuze 2), de juridische verplichtingen en de financiële positie van zowel de gemeente als de ontwikkelende partijen. Bij uitgifte als ruwe bouwgrond worden marktpartijen geacht zelf de kosten en risico's van het bouwrijp maken te dragen, terwijl bij bouwrijpe uitgifte de gemeente deze kosten vooraf op zich neemt en verrekt in de grondprijs.

Ten slotte kan de keuze voor uitgifte in gebruik (zoals erfpacht of opstalrecht) in plaats van verkoop in volle eigendom leiden tot een ander financieel en juridisch kader. De gemeente behoudt in dat geval meer regie over het langdurig gebruik van de grond, maar dit kan gevolgen hebben voor de financiële opbrengsten, de contractuele verplichtingen en de aantrekkelijkheid voor bepaalde marktpartijen. Indien de gemeente kiest voor een uitgiftevorm anders dan verkoop in volle eigendom, zoals erfpacht, opstalrecht, huur, pacht of bruikleen, gelden hiervoor specifieke richtlijnen en tarieven. Deze zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.5 van deze nota. Hierin worden de financiële voorwaarden en rekenmethodieken beschreven die van toepassing zijn op deze alternatieve uitgiftevormen. Afhankelijk van de functie en het beoogde gebruik kan in deze gevallen sprake zijn van periodieke betalingen, herzieningstermijnen of specifieke voorwaarden ten aanzien van de exploitatie. Bij afwegingen omtrent de uitgiftevorm is het van belang deze richtlijnen in samenhang met de overige beleidskeuzes te beoordelen.

Hierna wordt per categorie beschreven hoe de grondprijs wordt bepaald. Vervolgens wordt bij elke categorie aangegeven welk uitgiftebeleid hierbij gekozen wordt en/of de voorkeur heeft.

5.1 Woningbouw

Voor woningbouw hanteren wij in het grondprijzenbeleid de categorieën zoals opgenomen in onze Woonvisie, rekening houdend met de Wet betaalbare huur. Het koppelen van grondprijzen aan de

verschillende woonsegmenten heeft verschillende economische, beleidsmatige en sociale voordelen, zoals sturen op betaalbaarheid, een gespreid woningaanbod en het stimuleren van efficiënt ruimtegebruik. De gemeente Lelystad hanteert voor woningbouw de volgende grondwaarderingsmethode, uitgesplitst naar woningbouwsegmenten (geldend voor zowel grondgebonden woningen als voor appartementen):

Woningbouwsegment:	Grondwaarderingsmethode:
Sociale huur	Vaste prijs via vergelijkingsmethode (vergelijken met omringende gemeenten), bepaald door de gemeente en vastgelegd in maatschappelijke afspraken, zoals prestatieafspraken. Voor eengezinswoningen geldt daarbij een maximaal perceeloppervlak van 120 m ² . Bij grotere kavels wordt de grondprijs evenredig met het aantal extra m ² 's verhoogd.
Midden huur	De hoogste van: <ol style="list-style-type: none"> 1. de residuele waarde 2. een vaste prijs gekoppeld aan het segment van de sociale huur met een opslag van 15%
Vrije sector huur	Residuele grondwaarde, eventueel in combinatie met een biedingsprocedure, waarbij de residuele grondwaarde dient als richtprijs of minimumbod
Koopwoning goedkope prijsgroep	De hoogste van: <ol style="list-style-type: none"> 1. de residuele waarde 2. Een vaste prijs gekoppeld aan het segment van de sociale huur met een opslag van 15%.
Koopwoning betaalbare prijsgroep	Residuele grondwaarde, eventueel in combinatie met een biedingsprocedure, waarbij de residuele grondwaarde dient als richtprijs of minimumbod
Koopwoning hoogste prijsgroep	Residuele grondwaarde, eventueel in combinatie met een biedingsprocedure, waarbij de residuele grondwaarde dient als richtprijs of minimumbod

In de jaarlijkse grondprijzenbrief wordt op basis van deze grondwaarderingsmethode een uitwerking opgenomen van de grondprijzen, die zijn uitgesplitst naar grondgebonden woningen en gestapelde woningen (appartementen). Zoals hiervoor reeds vermeldt geldt voor het door grondzaken laten uitvoeren van een taxatie om grondprijzen te bepalen dat het uiteindelijk aan de taxateur is welke waarderingsmethodiek hij/zij als het meest geëigend ziet. Voor woningen in de sociale huur geldt dat de prestatieafspraken en de zaken daarin die invloed hebben op de financiële haalbaarheid jaarlijks zullen worden geactualiseerd. Maatwerkafspraken kunnen daarbij aan de orde zijn.

Uitgiftebeleid woningbouw

De gemeente hanteert verschillende uitgiftevormen voor woningbouw, afhankelijk van de doelgroep, de marktwerking en de ruimtelijke ontwikkeling. Per locatie en project wordt beoordeeld welke uitgiftevorm het beste aansluit bij de ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen. Hierbij geldt een voorkeursrichtlijn, waarbij het college in specifieke gevallen gemotiveerd kan afwijken van de standaardprocedure.

Voorkeursmethodiek bij particuliere bouw kavels: lotingprocedure

Voor particuliere bouw kavels wordt doorgaans een lotingsprocedure toegepast om een eerlijke en gelijkwaardige verdeling te waarborgen. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven en de toewijzing vindt plaats via een notariële loting. Aanvullende voorwaarden, zoals een zelfbewoningsplicht en een

bouwplichttermijn, kunnen worden opgenomen om speculatie tegen te gaan en de snelle realisatie van woningen te bevorderen.

Voorkeursmethodiek bij projectmatige woningbouw: biedingsprocedure

Bij projectmatige woningbouw wordt in principe een biedingsprocedure gehanteerd. Marktpartijen kunnen zich inschrijven, waarbij de gunning plaatsvindt op basis van het hoogste bod en/of kwalitatieve selectiecriteria, zoals duurzaamheid, architectonische kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde. Afhankelijk van de locatie en het project kan de gemeente werken met een minimale grondprijs, gebaseerd op de residuele grondwaardebepaling zoals opgenomen in de grondexploitatie, of een selectieproces waarin kwaliteit en toegevoegde waarde doorslaggevend zijn.

Voorkeursmethodiek bij woningcorporaties: 1-op-1 uitgifte

Voor woningcorporaties geldt in beginsel een 1-op-1 verkoop, mits het plan aansluit bij de gemeentelijke volkshuisvestingsdoelstellingen. De grondprijs wordt vastgesteld op basis van de vergelijkingsmethode, vastgesteld door de gemeente en vastgelegd in de prestatieafspraken. Voor eventuele woningsegmenten die buiten de gereguleerde woningsegmenten vallen, wordt de grondprijs op basis van een taxatie vastgesteld. Om langdurige beschikbaarheid in de sociale huursector te waarborgen, kunnen terugkoopregelingen of nabetalingsverplichtingen worden opgenomen bij een eventuele toekomstige functiewijziging.

Afwijken van voorkeursrichtlijn

Hoewel de gemeente deze voorkeursrichtlijn hanteert, kan het college in specifieke gevallen besluiten af te wijken van de standaard uitgiftedevorm, mits dit zorgvuldig wordt gemotiveerd en niet leidt tot strijdigheid met de regelgeving die voortvloeit uit het Didam-arrest. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de ruimtelijke of economische situatie vraagt om een andere aanpak, of wanneer specifieke marktomstandigheden een alternatieve uitgiftedevorm rechtvaardigen. Ook kan worden afgeweken als een project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde biedt die opweegt tegen de voorkeursrichtlijn.

5.2 Bedrijventerreinen en andere commerciële functies

De gemeente Lelystad streeft naar een goed functionerend economisch vestigingsklimaat door bedrijventerreinen en andere commerciële functies op een marktconforme en strategisch verantwoorde wijze uit te geven. Bij de gronduitgifte wordt rekening gehouden met de locatie, bereikbaarheid en de aard van de bedrijvigheid, zodat zowel lokale, regionale als internationale ondernemers de kans krijgen om zich in Lelystad te vestigen en verder te ontwikkelen. De gehanteerde grondwaarderingsmethoden en uitgifteprincipes zijn gericht op het ondersteunen van economische doelstellingen van de gemeente: het stimuleren van werkgelegenheid, het bevorderen van innovatie en het ondersteunen van economische versterking.

De gemeente Lelystad hanteert voor bedrijventerreinen en andere commerciële functies de volgende grondwaarderingsmethode. Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat, indien grondzaken een taxateur inschakelt, deze de meest geëigende methode van taxeren bepaalt. Het kan dan ook voorkomen dat uiteindelijk een andere waarderingsmethode wordt toegepast dan in onderstaande tabel als voorkeur is opgenomen.

Commerciële functies:	Grondwaarderingsmethode:
Bedrijven	Prijzen via de vergelijkingsmethode naar de locatie en bereikbaarheid van de terreinen en de aard van de bedrijvigheid, eventueel in combinatie met een biedingsprocedure waarbij een richtprijs of minimumbod wordt opgenomen.

Kantoren	Prijzen via de residuele methodiek, met extra aandacht voor huurwaarde en locatievoordelen, eventueel in combinatie met een biedingsprocedure waarbij een richtprijs of minimumbod wordt opgenomen.
Overige commerciële functies, zoals winkels, hotels, locaties voor arbeidsmigranten en horeca	Prijzen via de vergelijkingsmethode naar de locatie en bereikbaarheid van de terreinen en de aard van de bedrijvigheid, eventueel in combinatie met een biedingsprocedure waarbij een richtprijs of minimumbod wordt opgenomen.

Uitgiftebeleid commerciële functies

De gemeente hanteert een voorkeursrichtlijn voor de uitgifte van bedrijfskavels en kantoorlocaties, waarbij de keuze voor de uitgiftevorm wordt afgestemd op de ruimtelijke, economische en strategische doelstellingen. De voorkeur gaat uit naar een transparante en marktconforme uitgifte, waarbij differentiatie mogelijk is afhankelijk van het type bedrijvigheid, de locatie en de economische meerwaarde van de ontwikkeling.

Voor reguliere bedrijfskavels op bedrijventerreinen en voor andere commerciële functies wordt in beginsel als uitgangspunt een verkoop in volle eigendom gehanteerd. Dit biedt ondernemers de mogelijkheid om duurzaam te investeren in hun bedrijfslocatie en draagt bij aan de economische stabiliteit van de gemeente. In specifieke gevallen kan erfpacht worden toegepast, bijvoorbeeld wanneer (financiële) flexibiliteit voor de ondernemer gewenst is of wanneer strategische gronden in gemeentelijk bezit moeten blijven.

Bij gronduitgifte op bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, waarbij prioriteit wordt gegeven aan bedrijven die bijdragen aan werkgelegenheid, innovatie of verduurzaming. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de economische beleidsregels van de gemeente.

Voor kantoorlocaties, gemengde werk-woonomgevingen en voor overige commerciële functies als winkels en horeca, wordt de uitgifte doorgaans via een marktgerichte biedingsprocedure georganiseerd. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de grondprijs, maar ook naar de toegevoegde waarde van het project in termen van architectuur, duurzaamheid en economische impact.

Hoewel de gemeente deze voorkeursrichtlijn hanteert, kan het college in specifieke gevallen besluiten af te wijken van de standaard uitgiftevorm, mits dit zorgvuldig wordt gemotiveerd en niet leidt tot strijdigheid met de regelgeving die voortvloeit uit het Didam-arrest. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de ruimtelijke of economische situatie vraagt om een andere aanpak, of wanneer specifieke marktomstandigheden een alternatieve uitgiftevorm rechtvaardigen. Ook kan worden afgeweken als een project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde biedt die opweegt tegen de voorkeursrichtlijn.

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

De gemeente hanteert een gedifferentieerd uitgiftebeleid voor gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen niet-commerciële voorzieningen (dus zonder winstoogmerk), zoals o.a. scholen, zorginstellingen en sportaccommodaties, en commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie, zoals o.a. kinderdagverblijven en particuliere zorgpraktijken. Het grondwaarderingsstelsel is gebaseerd op marktconforme uitgangspunten, waarbij differentiatie plaatsvindt op basis van de exploitatievorm en het maatschappelijk belang.

De gemeente Lelystad hanteert voor maatschappelijke voorzieningen de volgende grondwaarderingsmethode:

Maatschappelijke voorziening:	Grondwaarderingsmethode:
Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals o.a. scholen, welzijnsorganisaties, nutsbedrijven, zorginstellingen* en sociaal-culturele centra.	Een vaste prijs die tot stand is gekomen via de vergelijkingsmethode
Commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie, zoals o.a. kinderdagverblijven, zorginstellingen*, praktijken voor huis-, tand- en dierenartsen en uitvaartcentra.	Prijzen via de residuele methodiek, waarbij de grondprijs wordt afgeleid van de toekomstige exploitatieopbrengsten. Deze grondprijs kan niet lager zijn dan de vaste grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

*Zorginstellingen kunnen zowel onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen vallen als onder commerciële voorzieningen. De afweging of zorgvastgoed als commercieel of als niet-commercieel moet worden gezien is afhankelijk van de exploitant, niet van de ontwikkelende partij.

De gemeente Lelystad hanteert daarvoor als richtlijn dat zorgappartementen die worden geëxploiteerd door woningcorporaties, zorginstellingen of niet andere commerciële organisaties met een aantoonbare maatschappelijke doelstelling onder de categorie niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen vallen. De maximale huur die voor dergelijke zorgappartementen kan worden gevraagd is gelijk aan de DAEB-huurgrens (= de voormalige liberalisatiegrens). Dit betreft onder andere intramurale zorgcomplexen, zoals verpleeghuizen en woonzorgcentra met een Wlz-indicatie.

Zorgappartementen die geëxploiteerd worden door private partijen zonder structurele subsidie of regulering vanuit het zorgstelsel vallen onder de categorie commerciële maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft onder andere extramurale seniorenwoningen, particuliere woonzorgconcepten en geclusterde zorgappartementen waar bewoners zelfstandig wonen en zorg naar behoefte kunnen inkopen.

Uitgiftebeleid maatschappelijke voorzieningen

De uitgifte van gronden voor maatschappelijke functies kan plaatsvinden door middel van verkoop in volle eigendom, erfpacht, opstalrecht, huur of pacht.

Volle eigendom wordt toegepast wanneer de maatschappelijke instelling volledige zeggenschap wenst over de grond en er geen noodzaak is voor gemeentelijke regie op het langjarig gebruik. Erfpacht wordt ingezet bij strategische locaties of wanneer aanvullende voorwaarden aan het gebruik worden verbonden, zoals bijvoorbeeld tijdelijkheid van het beoogde gebruik.. In dat geval bedraagt de erfpachtcanon vier procent van de marktwaarde van de grond. Opstalrecht wordt veelal gebruikt bij infrastructuurvoorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en sportcomplexen. Huur en pacht worden gehanteerd voor tijdelijke maatschappelijke functies of wanneer aankoop niet wenselijk is. Hiermee kan een optimaal (maatschappelijk) rendement worden gerealiseerd.

5.4 Overige

De gemeente hanteert specifieke waarderingsgrondslagen voor de uitgifte van groenstroken en reststroken. De waardebepaling van deze categorieën wordt gebaseerd op de bestemming, gebruiksmogelijkheden en toegevoegde waarde voor aangrenzende percelen. Ook hier geldt dat bij het inschakelen van een taxateur deze uiteindelijk bepaalt welke waarderingsmethode de meest geëigende is.

Groenstroken

Groenstroken zijn die stroken openbare ruimte die worden uitgegeven aan particulieren. Bij de uitgifte van groenstroken wordt onderscheid gemaakt tussen groenstroken met een oppervlak tot 100 m² en groenstroken met een oppervlak groter dan 100 m².

1. Groenstroken met een oppervlak kleiner dan 100 m² worden gewaardeerd op basis van een vaste prijs per m², die jaarlijks in de grondprijzenbrief kan worden herzien.
2. Voor groenstroken met een oppervlak groter dan 100 m² wordt voor de prijsbepaling altijd maatwerk toegepast. Uitgangspunt daarbij is de residuele grondwaarde, waarbij ook gekeken wordt naar extra bebouwingsmogelijkheden die ontstaan door het uitgeven van de desbetreffende groenstrook. Indien een groenstrook een herbestemming krijgt naar woningbouw of commerciële functie, wordt de grondprijs opnieuw vastgesteld op basis van de voor die functie geldende methodiek.

Reststroken

Reststroken zijn die stroken openbare ruimte die worden uitgegeven aan bedrijven. Voor reststroken, die in principe alleen ontstaan als gevolg van herstructurering of infrastructurele aanpassingen, wordt de grondprijs bepaald op basis van maatwerk, waarbij de residuele grondwaarde het uitgangspunt is. Reststroken zonder zelfstandige ontwikkelingswaarde worden alleen uitgegeven aan aangrenzende perceeleigenaren.

5.5 Tarieven voor erfpacht, opstalrecht, huur, pacht en bruikleen

De gemeente Lelystad hanteert verschillende uitgiftevormen voor de uitgifte van gemeentelijke gronden, afhankelijk van de bestemming en het beoogde gebruik. De tarieven en voorwaarden zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief en worden jaarlijks geactualiseerd. De gemeente streeft hierbij naar marktconforme uitgifteprijsen, waarbij rekening wordt gehouden met economische en beleidsmatige doelen.

Erfpacht

De gemeente Lelystad kan gronden in erfpacht uitgeven in plaats van volledige verkoop. De canon wordt berekend op basis van 4% van de marktwaarde van de grond, bestaande uit een basisrente van 3% en een opslag van 1% voor administratie en risico.

Herziening van de erfpachtcanon vindt plaats eens per 10 jaar of bij herziening van de erfpachtovereenkomst. Bij langdurige erfpacht kan afkoop van de canon worden toegestaan voor een overeengekomen periode.

Specifieke gevallen zoals hotelfuncties, biomassacentrales of strategische grondposities kunnen afwijken, waarbij maatwerkafspraken gelden. Voor sociale woningbouw en maatschappelijke functies kunnen afwijkende tarieven worden vastgesteld, afhankelijk van de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Dit is echter alleen in zeer specifieke situaties aan de orde, het heeft de voorkeur zo uniform mogelijke erfpachtvoorwaarden te hanteren.

Recht van opstal

Voor objecten waarbij de gemeente eigenaar van de grond blijft, kan een recht van opstal worden gevestigd. Dit geldt bijvoorbeeld voor zendmasten, reclamemasten, ondergrondse parkeergarages en nutsvoorzieningen.

De basisprijs voor het vestigen van een recht van opstal bedraagt €3.750 per jaar. Voor niet-commerciële nutsvoorzieningen gelden de volgende standaardprijzen:

- Bij locaties kleiner dan 10 m²: een vaste prijs van €150 per m², met een minimum van €250 per locatie.
- Bij locaties groter dan 10 m²: een vaste prijs van € 200 per m²
- Voor zendmasten geldt een retributie tussen €3.750 en €7.500 per mast, afhankelijk van de locatie.
- Bij bijzondere gevallen zal er een taxatie worden verricht.

De looptijd van een opstalrecht bedraagt doorgaans 15 jaar, tenzij anders overeengekomen.

Huur van gronden

De gemeente Lelystad kan gronden tijdelijk verhuren, waarbij de huurprijs afhankelijk is van de functie en locatie.

Commerciële verhuur wordt via de vergelijkende methode door middel van een taxatie per functie vastgesteld. Voor maatschappelijke functies en volkstuinen kunnen lagere tarieven gelden, mits deze binnen het gemeentelijke beleid passen. Verhuur van ligplaatsen gebeurt op basis van een prijs per strekkende meter, zoals vastgelegd in de grondprijzenbrief.

De standaard huurperiode bedraagt 5 jaar, met mogelijkheid tot verlenging voor een nader te bepalen termijn. Voor strategische locaties of tijdelijke ontwikkelingen kan maatwerk worden toegepast in de huurovereenkomst.

Pacht

Voor agrarische gronden hanteert de gemeente Lelystad pachtcontracten conform de landelijke pachtprizen. De pachtprizen worden in lijn met de vergelijkende geldende marktpachtprizen vastgesteld. Een rentmeester adviseert in deze.

De pachter is verantwoordelijk voor het onderhoud en waterbeheer, tenzij anders overeengekomen. Afhankelijk van het perspectief van de percelen wordt voor een kortere of langer pachttermijn gekozen.

Bruikleen

In uitzonderlijke situaties kan de gemeente Lelystad grond in bruikleen geven. Dit wordt uitsluitend toegepast wanneer een perceel tijdelijk een andere invulling krijgt en nog geen definitieve bestemming heeft.

Bruikleen wordt alleen toegestaan voor een periode van maximaal 5 jaar en is bij voorkeur korter dan 1 jaar. Er wordt geen vergoeding gevraagd. De gemeente behoudt het recht om de bruikleenovereenkomst direct op te zeggen, zodra een definitieve invulling van het terrein wordt vastgesteld.

Omdat bruikleen geen marktconforme uitgiftevorm is, wordt deze slechts ingezet als tijdelijke oplossing om leegstand of verloedering van terreinen te voorkomen.