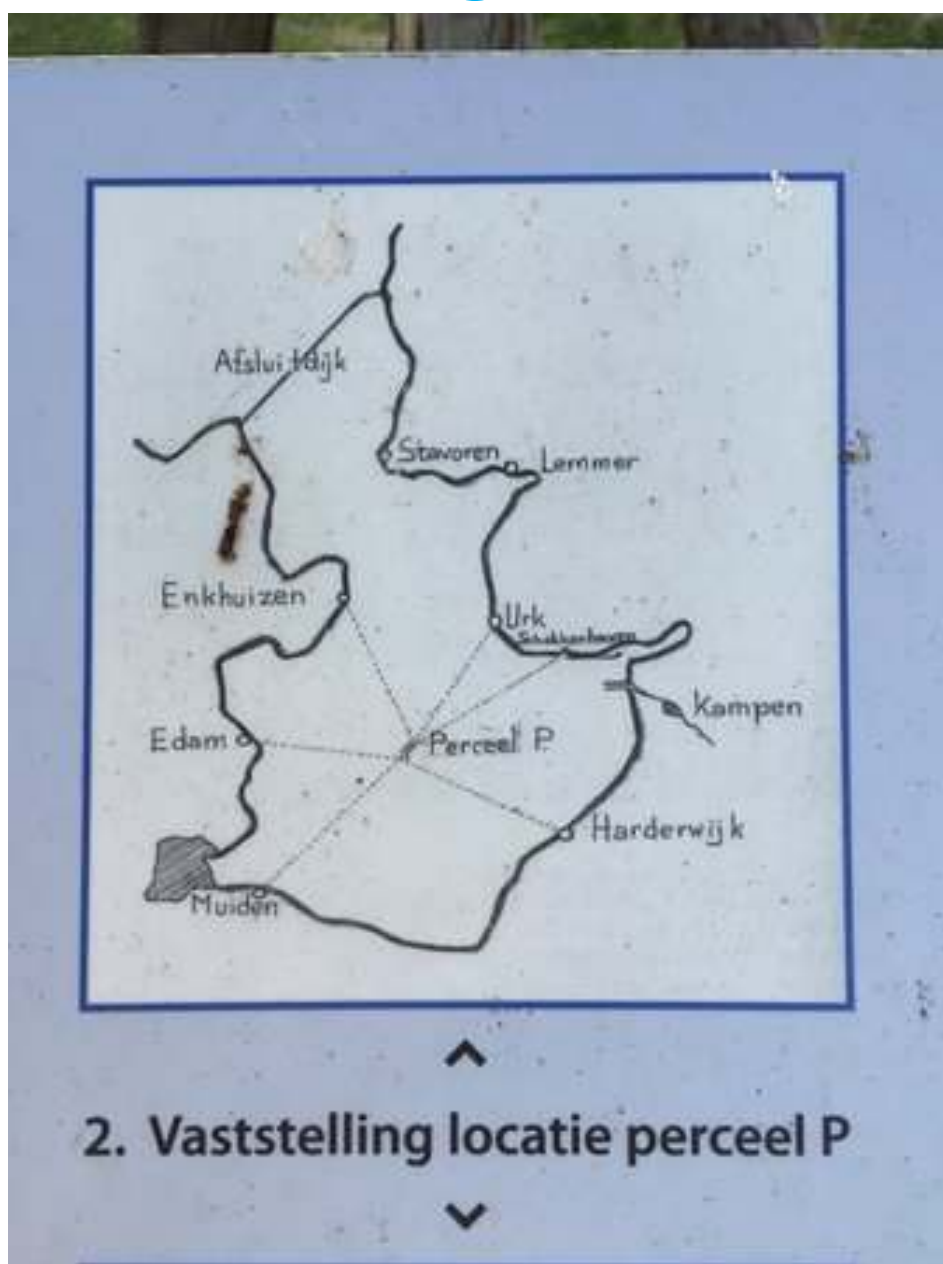


Grondbeleid

Grondprijnsbeleid

Gronduitgiftebeleid



Inhoud

VOORWOORD	3
1. INLEIDING	4
2. GRONDBELEID	4
2.1 DOELSTELLINGEN	4
2.2 FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN	4
2.3 FACILITAIR OF EIGEN GRONDPRODUCTIE	5
2.4 SITUATIE LELYSTAD	6
2.5 BELEIDSDOELSTELLING: SITUATIONEEL GRONDBELEID	7
2.6 RISICOMANAGEMENT	7
2.7 VERANTWOORDING	8
3. GRONDPRIJS- EN UITGIFTEBELEID	9
3.1 INLEIDING	9
3.2 UITGANGSPUNTEN GRONDPRIJS- EN UITGIFTEBELEID	10
3.3 UITGANGSPUNTEN GRONDUITGIFTE (LEVERING)	10
3.4 UITGIFTE CATEGORIEËN	11
3.4.1 WONEN	11
3.4.2 COMMERCIËLE FUNCTIES	12
3.4.3 MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES	12
3.4.4 OPENBAAR GEBIED	13
3.4.5 HUUR, OPSTALRECHT EN (ERF)PACHT	13

Voorwoord

Het thans vigerende grondbeleid is vastgesteld in 2010. Het is gebruikelijk om grondbeleid periodiek te actualiseren en door de raad te laten vaststellen. Hierdoor kan het beleid worden afgestemd op wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Via specifiek beleid, ontwikkelingsplannen en grondexploitaties geeft u sturing aan de volkshuisvestelijke opgaven en de ruimtelijke ontwikkelingen. Het grondbeleid 2010 was voor een groot deel meer organisatorisch (grondbedrijf) van aard. Het grondbedrijf als zo danig bestaat niet meer. De exploitaties zijn onderdeel van de gemeentebegroting en de activiteiten zijn ingebed in de reguliere organisatie. De nu voorliggende nota is daardoor meer generiek van aard en geeft een kader zonder dat dit beknellend is.

Het laatst vastgestelde grondprijnsbeleid is van 2016. Hierna zijn grondprijzen geïndexeerd (vaststelling via de grondexploitatie). Vanaf 2018 is voor projectmatige uitgifte de methode van inschrijving op prijs of waar nodig op kwaliteit gehanteerd. Dit sluit aan bij de marktontwikkelingen enerzijds en de wettelijke verplichting om marktconforme prijzen te hanteren anderzijds.

Met dit geactualiseerde beleid kunnen we inspelen op de ontwikkelingen in de markt. Zowel bij onze eigen grondproductie als ook te bij private ontwikkelingen.

Namens het college,



John van den Heuvel

Wethouder Grondzaken



1. Inleiding

De gemeente opereert als “private” partij in de grondmarkt. Vanwege haar kaderstellende rol kan de gemeenteraad kaders en richtlijnen aan het college meegeven waarbinnen het ruimtelijke beleid kan worden uitgevoerd. Deze nota bestaat uit twee delen, grondbeleid en grondprij- en uitgiftebeleid, die met elkaar verbonden zijn maar ook los van elkaar hun werking hebben. Beide delen kunnen in volgende jaren los van elkaar geheel of gedeeltelijk al naar gelang hiertoe aanleiding is, worden geactualiseerd. Kleine wijzigingen met beperkte gevolgen kunnen via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening tussentijds worden aangekondigd.

Vanuit dit kaderstellende beleid kan volgen dat voor specifieke taken of doelen nader gedetailleerde beleidsnota's / richtlijnen volgen. Hierover wordt u dan natuurlijk geïnformeerd.

2. Grondbeleid

2.1 Doelstellingen

Grondbeleid (passief of actief) is geen doel op zich maar is een middel om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren en bepaalt de inzet van de ruimtelijke ontwikkeling. Grondbeleid is zowel in juridisch als financieel opzicht instrumenteel, en is volgend ten aanzien van de doelstellingen die de gemeente heeft gesteld met betrekking tot de sectoraal gerichte beleidsvelden.

Samenvat laat grondbeleid zich omschrijven als:

Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke, economische en volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

Het grondbeleid geeft richting aan de wijze waarop de gemeente acteert bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij grond en grondposities een rol spelen. Het grondbeleid biedt houvast bij de uitvoering van de onderstaande doelstellingen:

- 1) Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
- 2) Het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren via de afdeling Grondexploitatie (GreX) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- 3) Het transparant maken en beheersen van de bedrijfseconomische risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en (bouw)projecten.

2.2 Financiële randvoorwaarden

Zoals hierboven omschreven is het grondbeleid geen doel op zich. De beleids- en wettelijke kaders waarbinnen geopereerd wordt, worden onder meer beschreven in de woonvisie, ruimtelijke visies, bestemmingsplannen, economische beleidsplannen en duurzaamheidsambities. Om deze plannen en visies concreet te maken worden de opgaven uitgewerkt in een ruimtelijke programmering. Deze programmering dient als basis om grondexploitaties te starten of om deze bij te stellen.

Voorts zijn er wettelijke kaders en hulpmiddelen zoals de Wro, afdeling 6.4 grondexploitaties en kostenverhaal, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet. Het is de bedoeling dat deze wetten opgaan in de nieuwe Omgevingswet en de aanvullingswet grondeigendom. Op grond van de

huidige inzichten zal de kern van de huidige wetgeving in stand blijven. Bij substantiële wijzigingen of aanvullingen kan het grondbeleid zo nodig worden aangepast.

In de Wro en Bro (Besluit Ruimtelijke ordening) zijn **wettelijke kaders** gegeven voor het actieve maar vooral facilitaire grondbeleid (kostenverhaal). In het Besluit ruimtelijke ordening is een **limitatieve kostensoortenlijst** opgenomen die dient voor kostenverhaal maar ook vaak als leidraad wordt gebruikt voor het private kostenverhaal (anterieure overeenkomsten).

Op grond van de **Wet voorkeursrecht gemeenten** kan er een wettelijke verplichting worden opgelegd aan de grondeigenaar om bij voorgenomen verkoop de grond eerst aan de overheid aan te bieden. Deze regeling is met veel waarborgen en administratieve procedures omkleedt en kan een eigenaar niet dwingen tot verkoop.

Indien een grondeigenaar een (nieuwe) bestemming niet (tijdig) kan of wil uitvoeren dan is het mogelijk om uiteindelijk de percelen benodigd voor verwezenlijking van de bestemming te **onteigenen**. Onteigening enkel om actief grondbeleid te voeren zal stuiten op het recht van zelfrealisatie. Dit betekent dat een eigenaar, mits daartoe in staat, altijd zelf de bestemming mag realiseren. Kostenverhaal dient dan wel geregeld te zijn via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) of een exploitatieplan.

Een **exploitatieplan** is een publiekrechtelijk instrument dat via een voorgeschreven berekeningsmethodiek de kosten en baten tussen de verschillende grondeigenaren en de overheid regelt. De kosten worden vervolgens bij de omgevingsvergunning verhaald. Eigenaren met een hogere opbrengst op hun perceel dragen meer bij dan eigenaren met een lagere opbrengst door bijvoorbeeld sociale woningbouw of infrastructuur.

Na het vaststellen van een exploitatieplan (tegelijk met het bestemmingsplan) kan nog een posterieure overeenkomst worden gesloten. Voordeel hiervan is voor de eigenaar dat er meer snelheid in het proces kan komen en voor de gemeente dat kosten niet via de bouwvergunningen hoeven te worden verhaald en dat ook mogelijk meer kostenverhaal of bijdragen kan worden gevraagd.

Een exploitatieplan kan ook voor bijvoorbeeld kwaliteitsdoelinden worden ingezet als mede voor sturing op de fasering van de bouwproductie. Bij privaatrechtelijke ontwikkelingen is het daarom raadzaam om deze altijd langs de lat van de mogelijkheden van een exploitatieplan te leggen.

2.3 Facilitair of Eigen grondproductie

Er zijn verschillende wijzen waarop het grondbeleid kan worden uitgevoerd; Facilitair (actief of passief) of Eigen grond productie. Belangrijk is dat de gemeente een afweging maakt hoe zij een ruimtelijke ontwikkeling wil aanvliegen en welke risico's zij wil lopen. In alle gevallen is samenwerking en communicatie met de stakeholders van groot belang.

Het meest essentieel bij het kiezen van een route is of een ontwikkeling bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie en daarmee een bestuurlijke prioriteit heeft. Vervolgens bepaalt de houding van de markt de keuze: wil de markt initiatief nemen of is hiervoor stimulering van gemeentezijde nodig. Het kan ook zijn dat de gemeente als grondproducent zelf regie wil voeren en daarmee het initiatief bij zichzelf wil houden.

Als het marktinitiatief niet bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie of behoefte kan de gemeente passief meewerken zolang de ontwikkeling de belangen van de gemeente niet schaadt en de gemeente financieel geen 'kleerscheuren' oploopt. Vervult of realiseert het initiatief een gemeentelijke ambitie of behoefte, dan kan de gemeente zich actiever opstellen. Hierbij maakt de gemeente een afweging of zij

de medewerking risicodragend oppakt (actief grondbeleid) of dat een actieve faciliterende rol past, waarbij zij een marktinitiatief actief ondersteunt. Een goede ontwikkelstrategie en risico-inventarisatie zijn essentieel en dragen bij aan een weloverwogen keuze.

Facilitair grondbeleid geschiedt primair via het publiekrechtelijke spoor van een bestemmingsplan en exploitatieplan. Bij facilitair grondbeleid is de gemeente geen eigenaar van de grond waardoor zij geen inkomsten kan realiseren om de gemaakte kosten te dekken. In zulke gevallen is het -op uitzonderingen na- wettelijk verplicht om kosten te verhalen. Dit kan via een zogenaamde privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst of -indien dit niet (voor alle eigenaren in een project gebied) gelukt is- via het publiek rechtelijke spoor van een exploitatieplan. Voor dit verhaal gelden wettelijke regels voor bijvoorbeeld de te verhalen kosten zoals genoemd in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Belangrijk zijn ook de TCP beginselen. Dit houdt in beginsel in dat de kosten Toerekenbaar moeten zijn, er een Causaal verband moet zijn en dat er rekening wordt gehouden met Proportionaliteit. Samengevat is het dus niet de bedoeling dat er onredelijke "extra" kosten aan een ontwikkelaar in rekening worden gebracht. Uitgangspunt is in beginsel het privaatrechtelijke spoor, omdat deze meer contractsvrijheid (voor extra bijdragen) met zich mee brengt.

Bij facilitair heeft de gemeente minder directe invloed en is er geen winstpotentie maar zijn de risico's doorgaans ook lager.

Facilitair grondbeleid

Weinig risico	→ minder sturing mogelijk	→ geen opbrengsten	→ kostenverhaal
---------------	---------------------------	--------------------	-----------------

Bij een **actief grondbeleid** is de gemeente eigenaar van de gronden of probeert die actief te verwerven. Na planvorming wordt een grondexploitatie vastgesteld op grond waarvan de uitvoering van de ontwikkeling van het gebied ter hand kan worden genomen.

Grondexploitaties gaan doorgaans gepaard met hoge voorinvesteringen en een hoog risicoprofiel. In potentie kan de winst echter ook hoog zijn en is er maximale sturing op de beleidsdoeleinden.

Hoewel winst maken op de verkoop van grond niet het primaire doel is van een overheid kan dit soms echter wel een bewuste keuze zijn. Bijvoorbeeld om met deze winst risico's op andere projecten af te dekken. Of juist om risicovolle of strategische voorinvesteringen met eigen geld te kunnen doen in plaats van met geleend geld. Ook zullen er altijd projecten zijn die niet rendabel kunnen worden ontwikkeld maar toch gewenst zijn en waarvoor dekking nodig is. Om deze redenen kan het verstandig zijn om daar waar mogelijk te streven naar een zo positief mogelijk exploitatie resultaat.

Actief grondbeleid

Veel risico	→ veel invloed	→ grondopbrengsten en mogelijk een positief rendement.
-------------	----------------	--

2.4 Situatie Lelystad

Lelystad verkeert in de situatie dat het reeds veel (potentiële) bouwgrond bezit dan wel dat potentiële bouwgrond van het rijk is en daarom relatief makkelijk te verwerven. Hoewel het Rijksvastgoedbedrijf verkoop van grond commercieel benaderd zal zij niet zelf ontwikkelen of de grond zomaar aan derden (niet overheid) verkopen. Dit betekent dat actief grondbeleid voor de hand ligt. Nu Lelystad echter "op leeftijd" raakt ontstaat ook een situatie dat er wordt (her)ontwikkeld door private partijen op private grond. In bestaand gebied is vaker sprake van versnipperd eigendom waardoor het niet eenvoudig, of

anders kostbaar, is om een positie te verwerven. In deze gevallen kan het aan de markt worden gelaten om partijen bij elkaar te brengen dan wel om posities te verwerven.

Ook kan er bij gemeentelijk- of staatseigendom voor gekozen worden om de ontwikkeling over te laten aan private partijen door middel van koop-ontwikkelovereenkomsten. Hierdoor worden de risico's (deels) verlegd naar de markt. Ondanks dat hiermee risico's worden verlegd kan –zo is wel tijdens de crisis gebleken- een ontwikkeling toch stagneren ondanks contractuele afspraken en heeft de gemeente als dan weinig mogelijkheden om de ontwikkeling op een ander wijze (of via een andere ontwikkelaar) vorm te geven. Het komt voor dat de gemeente dan de ontwikkeling probeert vlot te trekken waardoor de kosten en risico's uiteindelijk alsnog bij de gemeente komen te liggen.

Het advies is om ontwikkelingen niet te groot en te integraal te maken zodat projecten binnen redelijke termijnen en risicomarges te ontwikkelen zijn.

2.5 Beleidsdoelstelling: situationeel grondbeleid

Ontwikkelingen zijn zelden gelijk in termen van kansen en bedreigingen, locatie en omvang en ook zijn betrokken stakeholders vaak verschillend. Dit maakt het niet makkelijk om een blauwdruk te maken om tot keuzes voor de wijze van ontwikkeling te komen. De keuze voor de vorm van grondbeleid moet afgestemd worden op de locatie specifieke factoren; dit noemen we situationeel grondbeleid.

Op hoofdlijnen wordt de keuze voor een bepaalde vorm van grondbeleid via onderstaande weg gemaakt;

- Waar de grond eigendom is van de gemeente of (relatief) makkelijk te verwerven wordt de grond (na risicoafweging) actief zelf ontwikkeld om maximale invloed op het proces en de uitkomst te houden.
- Indien het maatschappelijk belang groot is maar de ontwikkeling niet door de markt wordt opgepakt dan verwerft de gemeente zelf de gronden.
- Daar waar de eigendom privaat is maar er een actieve marktpartij(en) is/zijn die een (her)ontwikkeling beoogd en het maatschappelijk belang groot is wordt actief facilitair grondbeleid nagestreefd. Dit kan eventueel ook onteigening namens een ontwikkelaar inhouden.
- Daar waar de eigendom privaat is maar er actieve een marktpartij(en) is/zijn die een (her)ontwikkeling beoogd en het maatschappelijk belang gering is wordt passief facilitair grondbeleid uitgeoefend.

Indien de ontwikkelingen binnen bestaande beleidskaders passen is uitvoering de bevoegdheid van het college. De raad kan haar sturende en controlerende rol vervullen via het al dan niet vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan. Sturing op eigen grondproductie vindt primair plaats via de Ruimtelijke programmering en de vaststelling van grondexploitaties.

2.6 Risicomanagement

Bij eigen grondproductie wordt er naar gestreefd om niet meer grond aan te kopen dan binnen een -op de markt afgestemde- aanvaardbare termijn tot ontwikkeling kan worden gebracht en verkocht. Indien de ambitie en visie verder strekt dan wordt nagestreefd om hierover afspraken met de grondeigenaren (rijk of agrariërs) te maken om tot gefaseerde aankoop te komen.

Bij planontwikkeling zijn de door de raad vastgestelde beleidsdoelstellingen voor wonen of bedrijven (economie) leidend. Binnen dit kader wordt gestreefd naar optimale vermarkting van de bouwkeuzen.

2.7 Verantwoording

Het grondbeleid is meer algemeen van aard en kent daardoor als beleidsinstrument een langere termijn. Jaarlijks wordt het grondbeleid en de uitvoering daarvan verantwoordt via de paragraaf grondbeleid in zowel de jaarrekening als de begroting.

3. Grondprijs- en uitgiftebeleid

3.1 Inleiding

Doel van de **nota grondprijsbeleid** is het vaststellen van uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente, teneinde te komen tot *marktconforme* uitgifteprijzen.

Doel van het **gronduitgiftebeleid** is te komen tot een uniforme, transparante en efficiënte wijze van verkoop van bouwgrond binnen de bestaande wettelijke kaders (*denk aan staatssteun*).

Het begrip *marktconformiteit* is gebaseerd op hetgeen een goed geïnformeerd koper in een vrije markt voor de grond zou betalen. De waarde van grond wordt bepaald door de functie die mogelijk is (of wordt) en is een afgeleide van de waarde van het (potentiële) vastgoed.

Er zijn diverse methoden om de marktwaarde van grond te bepalen zoals;

- De residuele methode
 - De comparatieve methode
 - Een taxatie door een deskundig en onafhankelijk taxateur.
 - Een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure.
- De residuele methode wordt vooral gebruikt bij woningbouw. In deze methode is het uitgangspunt dat de waarde van de grond het residu is van de verkoopprijs van een woning (of beleggingswaarde) minus de stichtingskosten (bouwkosten plus ontwikkelingskosten). Deze methode wordt ook bij kantoren gebruikt.
 - De comparatieve methode wordt meestal voor bedrijventerreinen gebruikt.
 - Bij bijzondere objecten of nieuwe bedrijfscategorieën (bijv. datacenters) wordt advies aan een taxateur gevraagd.
 - Een openbare bieding moet zodanig worden vorm gegeven dat er een waarborg is dat de marktpotentie van de te verkopen percelen is geborgd. Bij een meervoudig onderhandse bieding is een minimale verkoopprijs, gebaseerd op een residuele berekening, verplicht. Op grond hiervan kan, maar is niet verplicht, worden afgezien van gunning.

De grondwaarde onder sociale woningbouw wordt, niet marktconform bepaald, maar is gebaseerd op afspraken tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie en comparatief onderzoek bij andere gemeenten .

Bij niet commerciële maatschappelijke voorzieningen wordt in beginsel de kostprijs-methodiek voor het produceren van bouwrijpe grond gehanteerd.

BTW vrije grond

Op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968 en Toelichting Overgangsbeschikking §17. 4 hoeft in gevallen die onder deze regeling vallen geen omzetbelasting te worden afgedragen. In het kort is dit een gevolg van investeringen uit het verleden waarvoor is geopteerd om toentertijd geen BTW teruggaaf te vragen).

Dit komt in enkele gevallen nog voor (recentelijk Kop van de Veste) en betekent dat er dan een voordeel is. Ingevolge de verplichting tot marktconforme grondwaarden kan dit voordeel nimmer aan de ontwikkelaar worden toegekend.

3.2 Uitgangspunten grondprijs- en uitgiftebeleid

Bij het bepalen van de grondprijs door de gemeente worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- Gronden worden uitgegeven tegen marktconforme uitgifteprijzen, passend bij de beoogde functie en kwaliteitseisen. De functie wordt in principe bepaald door de planologische mogelijkheden vastgesteld in het bestemmingplan dan wel met de bedoeling dit vast te leggen.
- Bij projectmatige verkoop worden de gronden aan hoogste bieder verkocht. Dit gebeurt via een selectie van partijen (minimum drie) of via een volledig openbare inschrijving.
- Bij projectmatige verkoop wordt een afweging gemaakt tussen een commercieel aantrekkelijk programma en beleidsdoelen zoals maximering van VON prijzen om woningen voor bepaalde doelgroepen betaalbaar te houden.
- Een programma dat kleiner is dan de (planologische) mogelijkheden of het eerder met een ontwikkelaar overeengekomen programma leidt niet automatisch tot een lagere grondprijs.
- In geval van projectmatige ontwikkeling geldt dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding krijgt inclusief de bijbehorende randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden, waaronder in ieder geval de financiële, stedenbouwkundige, en technische randvoorwaarden worden vooraf, bij aanbieding van een overeenkomst, integraal aan de beoogde ontwikkelaar van het betreffende bouwplan voorgelegd.
- Voor PO (particulier opdrachtgeverschap) kavels wordt jaarlijks op basis van een residuele berekening een **vaste** prijs per vierkante meter vastgesteld. Deze prijs is afhankelijk van de locatie en bouw mogelijkheden.
- Indien grond wordt verkocht aan een maatschappelijke organisatie onder de potentiële marktwaarde dan wordt een meerwaardeclausule opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn een verrekeningsbeding of een terugkooprecht.
- Indien er sprake is van incurante kavels en voor zover hier niet al rekening mee is gehouden in de grondexploitatie, mag het college besluiten om een korting te geven van maximaal 20% onder de ondergrens later in de nota genoemd. In de MPG wordt hier over verantwoording afgelegd.
- Indien door omstandigheden het gewenst is om onderhands te verkopen dan wordt de grondwaarde residueel of op basis van een bedrijfsexploitatie berekend door middel van een (externe) taxatie.

Bijzonder omstandigheden kunnen zijn:

- o Een specifieke functie / doelgroep.
- o Bijzondere locatie waardoor specifieke (kwaliteits)eisen gewenst zijn. In geval van bijzondere locaties kan (de stedenbouwkundige) kwaliteit van het ontwerp doorslaggevend zijn. In een op de specifiek locatie toegeschreven tenderdocument worden de voorwaarden en de toewijzingsmethodiek beschreven.
- o Onvoldoende marktinitiatief (inschrijvingen zijn niet gelukt).

3.3 Uitgangspunten gronduitgifte (levering)

- Op levering van de gronden zij de Algemene Verkoop Voorwaarden van de gemeente Lelystad van toepassing.

- De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders overeengekomen);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming;
- Parkeren geschiedt op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is wordt er een vergoeding voor parkeren in de openbare ruimte gevraagd die is afgeleid van de waarde van het object. De parkeerplaatsen moeten aantoonbaar op overzienbare termijn daadwerkelijk worden aangelegd anders kan er sprake zijn van onverschuldigde betaling. Voor sociale woningbouw kan hiervan af worden geweken.
- De grondprijzen worden jaarlijks in de grondexploitaties geïndexeerd met 1,5%. Bij verkoop geldt het principe dat deze indexatie per maand wordt berekend. Dus bij levering van grond in bijvoorbeeld in juli geldt de grondprijs van 1 januari plus $5/12 \cdot 1,5\%$ (maand 1 wordt niet meegerekend omdat dat dan juist geïndexeerd is).

3.4 Uitgifte categorieën

De hierna te noemen grondprijzen zijn exclusief BTW tenzij expliciet anders vermeld. Verkoop van grond tegen grondprijzen lager dan vastgesteld in de grondexploitatie is niet toegestaan. Indien er sprake is van structureel lagere grondprijzen dan zal de grondexploitatie herzien moeten worden en opnieuw vastgesteld door de raad. Hogere grondprijzen dan in de grondexploitatie gehanteerd zijn gelet op het marktconformiteitsprincipe juist toegestaan.

3.4.1 Wonen

Woningbouw Huur

Sociaal indien huursom < 712,- / maand ongeacht of het een corporatie woning of private woning betreft.

- o De minimale huurtermijn wordt vastgelegd 40 jaar.
- o De grondprijs is thans € 16.642,- en € 12.922,- (prijsspeil 1-1-2019) voor grondgebonden respectievelijke gestapelde woningen. Deze prijzen worden (jaarlijks) vastgelegd in de prestatieafspraken met de Lelystadse woningcorporaties.

Vrije sector huur → Grondprijzen worden vastgesteld bij taxatie op basis van huurwaarde.

- o De huurtermijn wordt vastgelegd op minimaal 15 jaar. Kortere termijnen kunnen –indien beleidsmatig niet ongewenst- worden afgekocht indien er een verschil is tussen de grondprijs op basis van koop en huur.
- o Indien de grondprijs o.b.v. van huur gelijk is aan de grondprijs voor marktconforme koop dan kan, indien er beleidsmatig geen noodzaak is, worden afgezien van de verplichting om minimaal 15 jaar te verhuren

Woningbouw koop:

Grondprijzen liggen op basis van de huidige marktomstandigheden tussen de € 250,- en € 350,- per vierkante meter afhankelijk van locatie, type bebouwing en het kaveloppervlak.

Uitgangspunten:

- o Per grondexploitatie worden op basis van het programma grondprijzen vastgesteld. Deze ondergrens in een grondexploitatie is in principe niet lager dan bovengenoemde generieke ondergrens.
- o Waar mogelijk worden prijzen gedifferentieerd naar locatie en segment. Dit bevordert de keuzemogelijkheden en voorkomt dat minder gunstige kavels slecht verkoopbaar zijn. Kavels die als nog slecht verkoopbaar blijken mogen met een korting in de markt worden gezet (par. 3.2).
- o Deze prijzen in de grondexploitaties vallen onder de geheimhouding vanwege de economische belangen.

Projectmatig grondgebonden/gestapeld

De kavels worden met een minimum programma en een vastgelegde minimum prijs bij inschrijving in de markt gezet. Hierbij wordt afhankelijk van het (deel) project een “mandje” samengesteld van rij-, 2^{de} kap, vrijstaande woningen en/of appartementen teneinde de gewenste programmering te realiseren.

Particulier opdrachtgeverschap

De grondprijzen worden per grondexploitatie vastgesteld waarbij, waar mogelijk, de prijzen worden gedifferentieerd per locatie binnen het project.

De grondprijzen zijn **vast** behoudens maandelijkse indexatie zoals hierboven gesteld.

3.4.2 Commerciële functies

Bedrijven

Grondprijzen liggen op basis van de huidige marktomstandigheden globaal tussen de € 65,- en € 125,- per vierkante meter afhankelijk van locatie, type bebouwing en het kaveloppervlak. De bovengrens is niet gelimiteerd en hogere prijzen zijn incidenteel mogelijk. De lagere prijzen gelden voor de oudere bedrijfsterreinen waar het gebruik meer extensief industrieel van aard is. Voor de nieuwe bedrijfsterrein is het gebruik meer gericht op handel en (added value) logistiek.

Voor afwijkende functies worden een (taxatie) advies gevraagd.

Kantoren

De grondwaarde is afhankelijk van de locatie en parkeerbalans. Uitgifte voor kantoor komt relatief weinig voor en geschiedt bij inschrijving dan wel op basis van taxatiewaarde.

Winkel, horeca en overige commerciële voorzieningen

Uitgifte van deze functies komt relatief weinig voor en zullen doorgaans onderdeel uitmaken van een groter geheel. In principe wordt er een taxatie verricht.

3.4.3 Maatschappelijke functies

Indien de grondwaarde lager is dan de potentiële grondwaarde op basis van de (toekomstige) planologische bestemming wordt via een meerwaardeclausule of terugkoop beding geregeld dat het verschil naar redelijkheid aan de gemeente toevallt. Looptijd van genoemde clausule / beding is in beginsel 30 jaar. De exacte inhoud van de clausule is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van de casus.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.

Hiervoor wordt via een taxatie op basis van functie de grondwaarde bepaald.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Er hoeft niet van de maximale planologische mogelijkheden worden uitgegaan. De grondprijs hoeft daarom niet marktconform te worden vastgesteld. In beginsel wordt een op kostprijs gebaseerde prijs aangehouden van € 110,- per vierkante meter. De kostprijs is gebaseerd op noodzakelijke investeringen als ook op de bijbehorende plankosten van het gemeentelijke apparaat. Indien de kostprijs door omstandigheden hoger is, dan wordt deze als uitgangspunt genomen. Indien mogelijk wordt gekozen voor huur of pacht.

Indien de kostprijs lager is dan bovengenoemd bedrag dan kan, maar is niet verplicht, het college een lagere koopsom overeenkomen met in acht neming van relevante wettelijke voorschriften zoals de wet Markt en Overheid en de vastgestelde grondexploitatie.

3.4.4 Openbaar gebied

Parkeerterrein

De grondprijs wordt marktconform vastgesteld op basis van de functie van het hoofdperceel.

Groen en reststroken bij tuinvergrotingen:

1. De basisprijs is € 82,- per vierkante meter. Indien gebouwd wordt is de prijs € 164,- per vierkante meter.
2. Indien naar oordeel van de gemeente de grondwaarde substantieel hoger is omdat het gehele perceel meer waard wordt dan kan een taxatie worden uitgevoerd.
3. Indien een tuinvergroting wordt aangevraagd bij woningen waarvan de kavel minder dan 5 jaar geleden door de gemeente is verkocht wordt, indien verkoop wenselijk is, 70% van de oorspronkelijk grondprijs in rekening gebracht met als ondergrens € 164,- / m².

Het verkoopmandaat ligt bij de afdeling BOR. Grondzaken adviseert bij punt 2 en 3.

Extra grond bij vastgoed(her)ontwikkelingen

Dit betreft grond die niet onder een grondexploitatie valt en ook niet als tuinvergroting wordt gezien. Residuele grondwaarde bepaling op basis van de (nieuwe) functie en locatie factoren.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, is een vaste prijs bepaald van € 150,- per m² met een minimum uitgifteprijs van € 2.500,- exclusief de kosten van een milieukundig onderzoek en terreininvesteringen. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt naar het soort nutsvoorziening. Indien tegelijkertijd een verouderde trafo wordt opgeheven kan uit coulance deze locatie worden teruggenomen onder verrekening van een deel van de koopsom. Dit is geen verplichting.

3.4.5 Huur, Opstalrecht en (Erf)Pacht

Huur

Huren worden comparatief of residueel door middel van een taxatie vastgesteld op basis van de functie voor een looptijd van in beginsel 5 jaar. De huur is gebaseerd op de functie opgenomen in het huurcontract. Wijziging van functie moet worden aangevraagd bij het college (of de gemandateerde ambtenaar). Vestiging van het opstalrecht (bij eigen vastgoed) is voor rekening van de huurder.

Voorbeelden:

- coffeeshop
- horecapunten op (stations)pleinen
- Woonboten

Bij verhuur van tijdelijk of incourant vastgoed kunnen (maar is niet voorgeschreven) lagere prijzen worden overeengekomen.

Dit geldt ook voor (tijdelijke) verhuur aan maatschappelijke organisaties of functies. Wel zal hier te allen tijde voldaan moeten worden aan de Wet Markt & Overheid.

Opstalrechten (kabels & leidingen, zendmasten, reclame etc.)

Opstalrechten worden primair gevestigd om het eigendom van opstallen op en in de grond juridisch vast te leggen. Voor opstallen als zendmasten en reclamemasten wordt in principe uitgegaan van huur of

pacht tegen een commerciële waarde desgewenst aangevuld met een opstalrecht. De retributie (vergoeding) is dan onderdeel van de huur en eindigt als de huur wordt beëindigt (parvo / harvo¹). Voor andere niet commerciële gevallen is de basisprijs € 3.750,- per jaar. Bij bijzondere gevallen zal er een taxatie worden verricht.

Erfpacht algemeen

De erfpachtcanon is in beginsel 4%, zijnde de lange termijn rente plus 1% administratieve opslag.

Gronden kunnen in erfpacht worden uitgegeven als:

- de functie tijdelijk is en de locatie daarna een hogere waarde genereert. Onder tijdelijk wordt een looptijd van maximaal 30 jaar verstaan.
- het wenselijk is om extra privaatrechtelijke voorwaarden aan het gebruik van de grond te verbinden;
- de grond van strategisch belang is voor de Gemeente gelet op haar locatie of functie;
- de erfpachter de koopsom niet (direct) kan betalen en uitgifte toch gewenst is. In deze gevallen wordt doorgaans voor kortdurende erfpacht (10 jaar) gekozen met een afname verplichting nadien.

Voorbeelden

- *Hotel Van der Valk*
- *Biomassacentrale Warande*

Het uitgangspunt is erfpacht op basis van marktconforme prijzen. Dit kan door taxatie door een taxateur of door inschrijving op prijs door meerdere partijen. Er kan geen richtprijs worden gegeven daar de markt stevig in ontwikkeling is en de mogelijke functies te divers..

Agrarische grond (pachtgrond)

Uitgangspunt is goed vermogensbeheer gebaseerd op biologische landbouw. Het doel is niet winstmaximalisatie waardoor het risico op bodemvershraling c.q. uitputting optreedt. Afhankelijk van het perspectief van de onderhavige percelen wordt voor een kortere of langer pachttermijn gekozen. De pachtgronden zijn in beginsel ondergeschikt aan de ruimtelijke doelen van de gemeente. De pacht prijzen worden in lijn met de (comparatief) geldende marktpachtprijzen vastgesteld. Een terzakekundig rentmeester adviseert in deze.

Voor alle niet in de nota genoemde uitgaven van grond geldt in beginsel dat er wordt getaxeerd.

¹ Pacht – of Huurafhankelijk recht van opstal