Voorstel aan de raad

Nummer: 25.205

Portefeuille:	S. Kruis
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Vaststellen 'Kadernota grondprijzen- en gronduitgiftebeleid 2025-2030'

Voorgesteld besluit

De bijgevoegde “Kadernota grondprijzen- en gronduitgiftebeleid 2025-2030” vast te stellen waarbij de onderstaande uitgangspunten gehanteerd worden:

1. Handelend vanuit de acht in de Nota Grondbeleid vastgelegde maatschappelijke thema’s, het grondprijsbeleid te baseren op de volgende hoofprincipes:
    a. Marktconformiteit
    b. Een functionele benadering
    c. Transparantie en objectiviteit
2. De volgende spelregels te hanteren bij het vaststellen van het grondprijsbeleid:

a. De gemeenteraad stelt een meerjarig kader vast voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Binnen dit kader worden jaarlijks door het college een grondprijzenbrief vastgesteld. Hierin wordt per opbrengstcategorie de te hanteren grondprijs concreet gemaakt.
b. De grondprijzen in grondexploitaties voor de verschillende opbrengstcategorieën worden meerjarig geïndexeerd op basis van de verwachte stijging voor die betreffende categorie.
c. De grondprijs wordt vastgesteld gebaseerd op de toegestane gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel.
d. Het college kan, binnen de kaders van de wet- en regelgeving, in een specifiek geval afwijken van de jaarlijks vastgestelde grondprijzen, met in acht neming van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet en onder voorwaarde dat dit geen precedent schept voor vergelijkbare gevallen.

3. Het gronduitgiftebeleid te baseren op een viertal strategische keuzes die de gemeente, binnen de kaders van wet- en regelgeving, kan maken bij de uitgifte van grond:

a. Uitgifte conform huidige functie in het omgevingsplan of met aanpassing of toegestane afwijking daarvan;
b. Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouwrijpe grond;
c. Uitgifte in volle juridische eigendom (verkoop) of in gebruik (bijvoorbeeld erfpacht, huur e.d.);
d. Selectie van de partij waar grond aan wordt uitgegeven middels een één-op-één selectie of via openbare selectieprocedure.

4. Binnen het uitgangspunt van marktconformiteit de volgende grondwaarderingsmethodieken te gebruiken:

a. Residuele methode
b. Vergelijkingsmethode

c. Grondquote
d. Markttechnische prijsvorming/biedingsmethodiek
5. De grond wordt op een vaste wijze uitgegeven en de grondprijs wordt op een vaste wijze bepaald aan de hand van:
a. De functie in een (gebieds)ontwikkeling of ruimtelijk project;
b. De strategische keuzes van beslispunten drie; en
c. De verschillende grondwaarderingsmethodieken van onderdeel vier.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

- 18 juli 2023: vaststellen “nota Grondbeleid Lelystad 2023-2030”

Inleiding

In juli 2023 is de ‘nota Grondbeleid Lelystad 2023-2030’ (= de Nota Grondbeleid) vastgesteld door de gemeenteraad. In deze Nota Grondbeleid is een meer maatschappelijke manier van het voeren van grondbeleid geïntroduceerd. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar financieel rendement, maar binnen de kaders van robuust en stabiel financieel beleid naar de brede maatschappelijke impact van grondbeleid.

De nu voorliggende Kadernota Grondprijs- en gronduitgiftebeleid 2025-2030 is een belangrijke uitwerking van de Nota Grondbeleid. 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. Ondanks dat dit document een uitwerking is van de Nota Grondbeleid, is het een op zichzelf staand beleidsdocument.

In de Nota Grondbeleid heeft de raad op 18 juli 2023 de kaders vastgesteld voor het toekomstige grondbeleid van de gemeente Lelystad. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat Lelystad een maatschappelijk grondbeleid gaat voeren. Daar waar in het verleden grondbeleid vooral een financiële en (in mindere mate) juridische insteek had, wordt nu gekeken hoe grondbeleid ingezet kan worden ten einde een zo groot mogelijke maatschappelijke impact te genereren, binnen de kaders van een robuust en stabiel financieel beleid.

De verdere uitwerking van het grondbeleid wordt concreet bij het bepalen van grondprijzen en de wijze waarop gronden in Lelystad worden uitgegeven. De uitgangspunten van het grondprijsbeleid zijn gebaseerd op de 7 + 1 thema’s zoals die zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid. Met het vaststellen van deze uitgangspunten in de Kadernota grondprijzen- en uitgiftebeleid 2025-2030 wordt het grondbeleid verder uitgewerkt en ingebed.

Door beleid op te stellen voor op welke wijze grondprijzen worden vastgesteld, worden grondprijzen op een transparante, uniforme en eenduidige manier vastgesteld. Dit voorkomt het ad-hoc bepalen van grondprijzen en borgt daarmee dat de gemeente Lelystad bij de uitgifte van grond met elke partij op dezelfde wijze omgaat. Tevens borgt de gemeente Lelystad hiermee dat zij marktconform handelt.

Daarnaast wordt door beleid op te stellen voor op welke wijze we gronden gaan uitgeven en hoe we de partij bepalen aan wie we grond gaan uitgeven, het proces van het uitgeven van grond transparant, uniform en consistent. Daarmee zorgen we als gemeente voor nauwkeurigheid in ons gronduitgifteproces en wordt willekeur voorkomen. Elke partij die grond van de gemeente Lelystad koopt, weet waar hij aan toe is en op welke wijze hij wordt behandeld.

Argumenten

1. Handelend vanuit de 8 in de Nota Grondbeleid vastgelegde maatschappelijke thema's, het grondprijsbeleid te baseren op de volgende hoofprincipes:
    a. Marktconformiteit
    b. Een functionele benadering
    c. Transparantie en objectiviteit

1.1 Door het grondprijsbeleid te baseren op deze hoofdprincipes wordt zeker gesteld dat:
- De gemeente een goede prijs krijgt voor grond die zij uitgeeft, die aansluit bij wat de markt daarvoor kan en wil betalen;
- De gemeente een prijs krijgt voor gronden die zij uitgeeft die aansluit bij de functie die op die grond gerealiseerd kan worden;
- Iedereen dezelfde kans heeft om grond van de gemeente te verkrijgen en dat dit voor iedereen te controleren is.

2. De volgende spelregels te hanteren bij het vaststellen van het grondprijsbeleid:
    a. De gemeenteraad stelt een meerjarig kader vast voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Binnen dit kader worden jaarlijks door het college een grondprijzenbrief vastgesteld. Hierin wordt per opbrengstcategorie de te hanteren grondprijs concreet gemaakt.
    b. De grondprijzen in grondexploitaties voor de verschillende opbrengstcategorieën worden meerjarig geïndexeerd op basis van de verwachte stijging voor die betreffende categorie.
    c. De grondprijs wordt vastgesteld gebaseerd op de toegestane gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel.
    d. Het college kan, binnen de kaders van de wet- en regelgeving, in een specifiek geval afwijken van de jaarlijks vastgestelde grondprijzen, met in acht neming van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet en onder voorwaarde dat dit geen precedent schept voor vergelijkbare gevallen.

2.1.a De 1e spelregel biedt de raad de mogelijkheid om de kaders voor het grondprijsbeleid vast te stellen, die vervolgens uitgewerkt worden door het college.
2.1.b De 2e spelregel zorgt dat gemeentelijke grondprijzen zoals die zijn opgenomen in grondexploitaties meestijgen met de verwachte prijsstijgingen. Daarmee geeft de grondexploitatie altijd een reëel beeld van de verwachte opbrengsten.
2.1.c De 3e spelregel sluit aan bij beslispunt 1b: de gemeente krijgt een prijs voor de gronden die zij uitgeeft die aansluit bij wat de koper met die grond kan doen.
2.1.d De 4e spelregel biedt flexibiliteit, indien er (goed onderbouwde) omstandigheden zijn die nopen tot het afwijken van de vastgestelde grondprijzen.

3. Het gronduitgiftebeleid te baseren op een viertal strategische keuzes die de gemeente, binnen de kaders van wet- en regelgeving, kan maken bij de uitgifte van grond:
a. Uitgifte conform huidige functie in het omgevingsplan of met aanpassing of toegestane afwijking daarvan;

b. Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouwrijpe grond;
c. Uitgifte in volle juridische eigendom (verkoop) of in gebruik (bijvoorbeeld erfpacht, huur e.d.);
d. Selectie van de partij waar grond aan wordt uitgegeven middels een één-op-één selectie of via openbare selectieprocedure.

3.1 Met deze 4 strategische keuzemogelijkheden creëert de gemeente flexibiliteit in haar uitgiftebeleid, om daarmee het doel dat zij nastreeft bij het uitgeven van grond op de beste wijze te kunnen realiseren. Elke gronduitgifte kan hiermee op de meest geschikte wijze worden uitgevoerd.

4. Binnen het uitgangspunt van marktconformiteit de volgende grondwaarderingsmethodieken te gebruiken:
    a. Residuele methode
    b. Vergelijkingsmethode
    c. Grondquote
    d. Markttechnische prijsvorming/biedingsmethodiek

4.1 De hier genoemde grondwaarderingsmethodieken zijn de meest gangbare. Hiermee sluit de gemeente Lelystad aan bij in den lande gebruikelijke methodes om gronden te waarderen. Marktconformiteit is hierbij een wettelijk vastgelegde voorwaarde waaraan een gemeente bij gronduitgifte moet voldoen.
4.2 Door deze waarderingsmethodieken vast te leggen is voor iedereen duidelijk op welke wijze grondprijzen tot stand kunnen komen.

5. De grond wordt op een vaste wijze uitgegeven en de grondprijs wordt op een vaste wijze bepaald aan de hand van:
a. De functie in een (gebieds)ontwikkeling of ruimtelijk project;
b. De strategische keuzes van beslispunten drie; en
c. De verschillende grondwaarderingsmethodieken van onderdeel vier.

5.1 In beslispunt 5 leggen we vast dat we binnen een (gebieds)ontwikkeling voor elke functie de gronden uitgeven op een vaste wijze en dat we daar op een vaste wijze de grondprijs van bepalen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Het vindt zijn weerslag bij de verdere uitwerking van het grondbeleid binnen specifieke (gebieds)ontwikkelingen of ruimtelijke projecten en wordt concreet bij het bepalen van grondprijzen en de wijze waarop de gronden worden uitgegeven.

Vervolg

Binnen de kaders opgenomen in de kadernota grondprijzen- en gronduitgiftebeleid zal jaarlijks door het college een grondprijzenbrief worden vastgesteld. In deze jaarlijkse grondprijzenbrief worden op basis van actuele markt- en andere economische ontwikkelingen nieuwe/geactualiseerde grondprijsranges gegeven per segment.
Na afloop van de looptijd van de nu voorliggende “Kadernota grondprijzen- en gronduitgiftebeleid 2025-2030”, dus na 2030, zal de raad opnieuw gevraagd worden kaders voor haar grondprijzen- en gronduitgiftebeleid vast te stellen.

Bijlagen

- Kadernota grondprijzen- en gronduitgiftebeleid 2025-2030

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de interim secretaris,
A.N. van den Bergh
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*