

62. De rol van de inbrengwaarde in de grondexploitatie

MR. B.S. TEN KATE

De inbrengwaarde van een perceel is gelijk aan de waarde van dat perceel met de daarop aanwezige opstallen, vermeerderd met de in de wet genoemde kosten die ter voorbereiding van de exploitatie zijn gemaakt.

Tot de inbrengwaarde behoren¹:

- a. de waarde van de grond en de te slopen opstallen;
- b. de kosten om de gronden in het plan vrij te maken van persoonlijke lasten eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden;
- d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

De inbrengwaarde van de grond dient te worden geraamd op basis van objectief bepaalde maatstaven². In art. 8.17 lid 1 Omgevingsbesluit worden twee maatstaven gegeven waaruit gekozen mag worden. De eerste maatstaf is de werkelijke waarde volgens de art. 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet³, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling. De tweede maatstaf is de waarde die bij beschikking op grond van art. 22 lid 1 Wet waardering onroerende zaken (WOZ) is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld. Van de WOZ zijn echter belangrijke categorieën onroerende zaken uitgezonderd, waaronder ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond⁴. Vermoedelijk om deze reden wordt deze maatstaf weinig gehanteerd.

De inbrengwaarde van niet uitgifbare gronden is in het kader van de grondexploitatie steeds een kostenpost. Ingeval van kostenverhaal met tijdvak is de waarde van alle grond (en opstallen die verwijderd moeten worden),

dus ook die van de uit te geven gronden, een kostenpost⁵. Er wordt dan immers gewerkt vanuit de fictie dat het gehele gebied wordt ontwikkeld. De initiatiefnemer mag de inbrengwaarde van de door hem te ontwikkelen gronden in aftrek brengen op de door hem te betalen exploitatiebijdrage⁶. Op deze wijze wordt de inbrengwaarde van alle uitgifbare gronden net als de andere kostensoorten omgeslagen over alle eigenaren met grondopbrengsten.

Bij kostenverhaal zonder tijdvak is alleen de inbrengwaarde van niet uitgifbare gronden een kostenpost. De inbrengwaarde van percelen waarop bouwactiviteiten worden uitgevoerd en waaraan kosten worden toegerekend is in dat systeem geen kostenpost, omdat onzeker is of alle mogelijk uit te geven gronden ook daadwerkelijk zullen worden ontwikkeld.

Kostenverhaal is in geval van de in art. 8.13 Omgevingsbesluit genoemde activiteiten voor een bestuursorgaan verplicht⁷ maar ook gemaximeerd. Voor zowel kostenverhaal met als kostenverhaal zonder tijdvak geldt dat de individuele kostenverhaalsbijdragen niet hoger zijn dan het bedrag dat de initiatiefnemer volgens algemene, objectieve maatstaven kan dragen⁸. Voor het kostenverhaal met tijdvak is dit vastgelegd in art. 13.14 lid 2 Omgevingswet: als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van die opbrengsten.⁹

Voor kostenverhaal zonder tijdvak worden de te verhalen kosten gemaximeerd door art. 13.15 lid 2 sub b Omgevingswet: de kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt of zal optreden als gevolg van de activiteit.

Deze maximalisatie wordt, voor het model met tijdvak, aangeduid als macro-aftopping en voor het model zonder tijdvak als waardevermeerderingstoets.

Omdat de inbrengwaarde deel uitmaakt van de te verhalen kosten, zal de omvang van de te verhalen kosten toenemen naarmate de inbrengwaarde hoger is. Tegelijkertijd wordt de ruimte voor kostenverhaal door een toenemende inbrengwaarde verkleind. Dat kan ertoe leiden dat niet alle kosten op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

1 Art. 8.17 lid 2 Omgevingsbesluit.

2 Art. 13.17 Omgevingswet.

3 De verwijzing naar de art. 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet lijkt overigens een verschrijving te zijn. Bedoeld zullen zijn de art. 15.22 tot en met 15.25 Omgevingswet.

4 Art. 2 Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken.

5 Art. 815 sub juncto bijlage IV Omgevingsbesluit.

6 Art. 13.18 lid 2 sub a Omgevingswet.

7 Art. 13.11 Omgevingswet.

8 Tweede Kamer, vergaderjaar 2018-2019, 35 133, nr. 3, Memorie van Toelichting Aanvullingswet grondeigendom, par. 9.1.4.

9 Op het niveau van de individuele locatie wordt dit effect bereikt door toepassing van art. 13.18 lid 2, namelijk door de daar genoemde aftrekposten toe te passen.



Over de auteur

Bas ten Kate is advocaat bij Nysingh advocaten-notarissen.



Blijf op de hoogte van het laatste gemeentenieuws

Schrijf je in voor onze gratis nieuwsbrief!



Lefebvre Sdu

Gemeente.nu

- ✓ Het belangrijkste gemeentenieuws, achtergronden, opinieblogs en méér, 2x per week in je mailbox.
- ✓ Houd je je bezig met bedrijfsvoering, het sociaal domein, ruimte en/of veiligheid? Schrijf je dan ook in voor onze themanieuwsbrieven.



Schrijf je snel en eenvoudig in via gemeente.nu/nieuwsbrieven