

45. Debat inbrengwaarde

De vraag wat de grondslag voor de inbrengwaarde van grond zou moeten zijn houdt het vakgebied al enige tijd bezig. Bas ten Kate reageert op de bijdrage van Bertold te Winkel en Robbin Bouten, waarna laatstgenoemden de inbrengwaarde in een ander perspectief plaatsen.

Gebruikswaarde als grondslag

BASTEN KATE

Eerder¹ heb ik een bijdrage verzorgd over het voornemen van de minister van VRO om bij de bepaling van de inbrengwaarde niet langer uit te gaan van de werkelijke waarde uit het onteigeningsrecht maar van de gebruikswaarde. Mijn conclusie was dat dit voornemen steun verdient. In *Grondzaken en gebiedsontwikkeling* van mei 2026² hebben T.A. te Winkel en R.A.K.M. Bouten op deze bijdrage gereageerd. Hun verwachting is dat uitvoering van het voornemen geen grote bijdrage zal leveren aan het sneller en goedkoper maken van gebiedsontwikkeling. In deze bijdrage wil ik op deze reactie ingaan.

Voor inhoud, functie en waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde verwijs ik naar mijn bijdrage 'Inbrengwaarde in de grondexploitatie'.³

Afbakening van de discussie

Kort samengevat is de inbrengwaarde op dit moment gelijk aan de naar onteigeningsmaatstaf te bepalen werkelijke waarde. Wanneer het beoogde gebruik afwijkt van het bestaand gebruik, zal bepaald moeten worden welk gebruik tot de hoogste waarde leidt. Dat gebruik is dan grondslag voor de waardebepaling. Het is een wijziging die ertoe leidt dat de inbrengwaarde in alle gevallen gelijk is aan de gebruikswaarde en heeft daarom alleen effect als de gebruikswaarde lager is dan de waarde volgens toekomstig gebruik. Wanneer de gebruikswaarde hoger is, moet die immers nu ook al als grondslag voor de waardering van de inbrengwaarde gehanteerd worden. Voor die gevallen leidt de wijziging van de waarderingsgrondslag niet tot verandering en dus ook niet tot besparing.

Bij onbebouwde grond zal de hoogste waarde vaak de waarde conform het beoogde gebruik zijn. Deze situatie doet zich veel voor wanneer wordt ontwikkeld in agrarisch gebied. In die situatie zal de waarde als ruwe bouwgrond meestal de hoogste waarde zijn. De hier besproken wijziging van de waarderingsgrondslag zou dus in die gevallen tot verbetering moeten leiden.

Wie betaalt wanneer te veel?

Uitgangspunt van het kostenverhaal is dat degene die met de ontwikkeling geld verdient daarvan ook de kosten draagt. Maar diegene hoeft niet meer aan de ontwikkeling bij te dragen dan hij met die ontwikkeling kan verdienen. Om dat te voorkomen wordt de macro-aftopping gehanteerd. Simpel gezegd: als de te verhalen kosten hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden, kan het bestuursorgaan de kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van die opbrengsten⁴. Voor zover kosten niet verhaald kunnen worden blijven zij voor rekening van de gemeente. In hun bijdrage stellen Te Winkel en Bouten zichzelf de vraag wie er wanneer te veel betaalt. Naar mijn mening betaalt de gemeente te veel wanneer de macro-aftopping ertoe leidt dat kosten voor haar rekening blijven terwijl een inbrengwaarde wordt gehanteerd die hoger is dan de gebruikswaarde. Die hogere inbrengwaarde zou immers gebaseerd moeten zijn op het beoogde gebruik. Maar dat is kennelijk niet zo, want die hogere inbrengwaarde wordt niet gerechtvaardigd door de beoogde ontwikkeling. Zou dat wel zo zijn, dan zou er geen tekort zijn of zou de waarde op basis van beoogd gebruik lager moeten zijn dan de agrarische waarde. Alleen in dat laatste geval zou de gemeente financieel moeten bijspringen. Doet zij dat niet, dan betaalt de ontwikkelaar te veel.

Belang van grondeigenaren bij verkoop

In mijn eerdere bijdrage heb ik aangegeven dat, zolang de residuele waarde groter is dan de gebruikswaarde, er voor grondeigenaar en ontwikkelaar ruimte blijft om een hogere prijs overeen te komen dan een prijs gelijk aan de gebruikswaarde en dat daarmee dus ook een financiële prikkel blijft bestaan die de eigenaar ertoe zal kunnen brengen om zijn eigendom aan de ontwikkelaar te verkopen.

Te Winkel en Bouten menen dat deze analyse theoretisch is en geheel geen recht doet aan de praktijk van