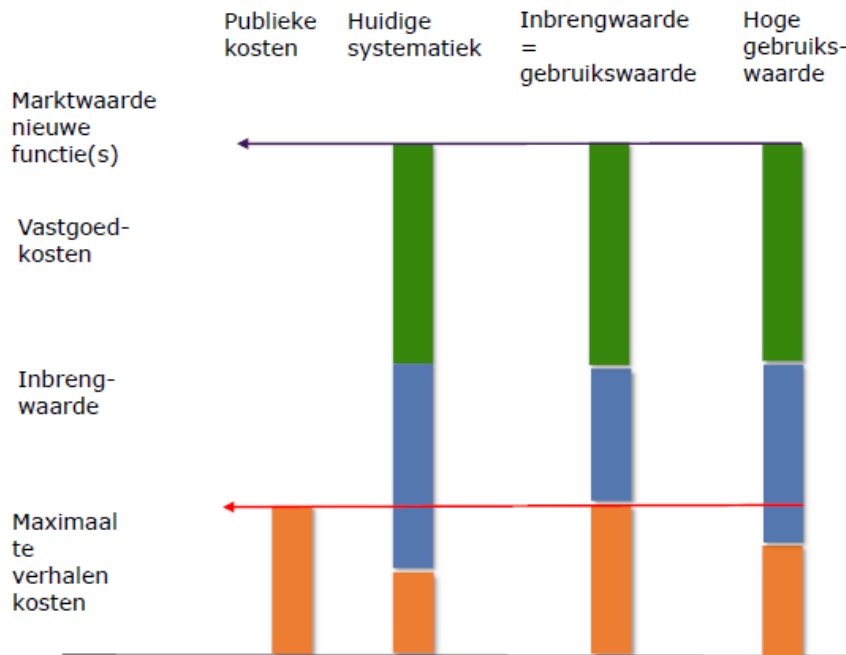


Bijlage 3 Toelichting verwervingskosten hoe veranderen van de inbrengwaarde van de grond doorwerkt in het kostenverhaal

Het bedrag dat de overheid op ontwikkelaars kan verhalen is een sluitpost in de begroting van kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkelingen. Dat komt doordat in de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet een maximum is gesteld aan het bedrag dat de overheid kan verhalen. Dat maximum wordt kortweg als volgt berekend:

$$\text{Maximaal te verhalen kosten} = \text{marktwaarde van het vastgoed} - \text{stichtingskosten van het vastgoed} - \text{inbrengwaarde}$$



De marktwaarde van het vastgoed is in het diagram terug te zien in de hoogte van de kolommen. De drie kolommen zijn even hoog. Dat laat zien dat de marktwaarde van het vastgoed afhankelijk is van vraag en aanbod op de vastgoedmarkt en niet van de stichtingskosten van het vastgoed of de kosten van de grond. De kostenposten worden in het diagram weergegeven in de kleuren oranje (maximaal te verhalen kosten), blauw (inbrengwaarde) en groen (vastgoedkosten).

In het diagram zijn vervolgens drie verschillende situaties weergegeven:

- In de linkerkolom van het diagram is de huidige situatie afgebeeld, waarbij de inbrengwaarde van de grond wordt bepaald op basis van de waarde van de grond bij onteigening. Die systematiek levert een hoge inbrengwaarde op, waardoor niet alle kosten kunnen worden verhaald en er onder de streep een publiek tekort is.
- In de middelste kolom is de situatie weergegeven waarbij de inbrengwaarde meer op basis van de gebruikswaarde van de grond wordt bepaald. We zien dat er meer kosten kunnen worden verhaald en er geen publiek tekort meer is.
- In de rechterkolom is de situatie weergegeven waarin de inbrengwaarde weliswaar op basis van de gebruikswaarde wordt bepaald, maar de gebruikswaarde heel hoog is. Dat komt veel voor bij bouw in het bestaand stedelijk gebied waar al gebouwen aanwezig zijn. Het aanpassen van de inbrengwaarde leidt in dit geval niet ertoe dat het publiek tekort verdwijnt, maar wel dat het kleiner is dan wanneer de inbrengwaarde op basis van de waarde bij onteigening zou zijn bepaald.

Het veranderen van de systematiek voor het waarderen van de inbrengwaarde zal overigens ertoe leiden dat de prijs van ruwe bouwgrond zal dalen. Ontwikkelaars zullen bij het kopen van grond rekening ermee houden dat zij in de nieuwe systematiek een hogere bijdrage aan de overheid moeten betalen. Hun business case sluit precies wanneer zij de in het diagram weergegeven inbrengwaarde bieden. Zij boeken dan alleen winst op de verkoop van het vastgoed. In het bedrag

van de vastgoedkosten is namelijk een post opgenomen voor winst en risico van de ontwikkelaar. De in het diagram weergegeven inbrengwaarden geven daarmee ook de maximale prijs weer die ontwikkelaars redelijkerwijs voor ruwe bouwgrond zullen willen betalen.