

Hoe beïnvloedt de Wro de woningbouwproductie?

De woningmarkt is uit balans. Projecten zijn stilgevallen door een afgenomen vraag onder consumenten en een terughoudende opstelling van financiers. De geplande productie komt in de knel, zowel binnenstedelijk als in uitleggebieden. Iedereen is op zoek naar maatregelen die de productie weer op gang helpen. De meningen zijn verdeeld in hoeverre de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) hieraan kan bijdragen.

De Wro zal de woningbouwproductie niet op gang helpen. Het werkt op korte termijn eerder de stagnatie in de hand. Grondeigenaren kunnen immers als gevolg van de Wro geconfronteerd worden met extra kosten. Dit maakt in tijden van crisis het verschil tussen de historische aankoopprijs en de huidige waarde van de grond alleen maar groter. Grondeigenaren zullen dit 'verlies' willen beperken en anders zo lang mogelijk uitstellen. Hierdoor komen projecten niet of nauwelijks tot ontwikkeling.

Het volgende voorbeeld illustreert de wijze waarop de Wro de woningbouwproductie kan beïnvloeden.

Een gemeente en ontwikkelaar hebben twee jaar terug een grond- en vastgoedexploitatie opgesteld voor de ontwikkeling van 100 woningen op circa 30.000 m² agrarische grond. De grondexploitatie omvat de kosten en opbrengsten voor de gemeente voor de inbreng en het bouw- en woonrijp maken van de grond en de verkoop van bouwrijpe kavels. De vastgoedexploitatie omvat de kosten en opbrengsten voor de ontwikkelaar voor de aankoop van

bouwrijpe kavels en de ontwikkeling en verkoop van de woningen. Onderstaand het resultaat (bedragen zijn exclusief btw in miljoenen euro's).

Beide partijen zijn tevreden met het resultaat. De verkoopwaarde van de 100 woningen is ingeschat op € 30,0 mln. De aan- en verkoopwaarde van de grond is berekend op € 8,5 mln. (verkoopwaarde minus kosten vastgoedexploitatie). De inbrengwaarde van de grond is berekend op € 6,5 mln. (verkoopwaarde minus kosten grond- en vastgoedexploitatie). De gemeente en ontwikkelaar hebben elk 50% van de grond in eigendom en zullen daarom de inbrengwaarde gelijk verdelen.

Als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden wil de ontwikkelaar twee jaar later de aankoopwaarde van de grond herzien. De verkoopwaarde van de woningen moet namelijk met +/- 10% worden bijgesteld, terwijl zijn kosten gelijk blijven. De gemeente betoogt dat dit dan ook gevolgen heeft voor de overeengekomen inbrengwaarde van de grond. Bovendien wil de gemeente op basis van de reeds ingevoerde Wro € 3,2 mln. aan

GRONDEXPLOITATIE				
OUD	inbreng grond	6,5	verkoop grond	8,5
	BWRM	1,5	subsidies	-
	plankosten	0,5		
	voorzieningen	-		
	TOT. KOST	8,5	TOT. OPBRENGST	8,5

VASTGOEDEXPLOITATIE			
aankoop grond	8,5	verkoop vastgoed	30,0
bouwkosten	15,4		
bijkomende kosten	4,6		
winst en risico	1,5		
TOT. KOST	30,0	TOT. OPBRENGST	30,0

GRONDEXPLOITATIE			
inbreng grond	0,3	verkoop grond	5,5
BWRM	1,5	subsidies	-
plankosten	0,5		
voorzieningen	3,2		
TOT. KOST	5,5	TOT. OPBRENGST	5,5

VASTGOEDEXPLOITATIE			
aankoop grond	5,5	verkoop vastgoed	27,0
bouwkosten	15,4		
bijkomende kosten	4,6		
winst en risico	1,5		
TOT. KOST	27,0	TOT. OPBRENGST	27,0

kosten voor een viaduct verrekenen. Het viaduct verbetert de ontsluiting van het projectgebied. Hiervoor het bijgestelde resultaat.

De inbrengwaarde van de grond daalt met € 6,2 mln. tot € 0,3 mln., maar liefst 95% ten opzichte van de situatie twee jaar geleden. Voor de gemeente is dit geen probleem. Het noodzakelijke viaduct zou immers eerst volledig betaald worden vanuit de algemene middelen. Doordat deze kosten nu worden verrekend, wordt het 'verlies' op de inbrengwaarde gecompenseerd. De gemeente gaat er per saldo zelfs met € 100K (€ 3,2 mln. -/- 50% van € 6,2 mln.) op vooruit! Voor de ontwikkelaar betekent de berekende inbrengwaarde echter een groot verlies, gelet op de historische aankoopprijs van de grond. Hij is dan ook niet akkoord met de toerekening van de kosten voor het viaduct en start op basis van het bijgestelde resultaat niet met ontwikkeling van het project...

Het voorbeeld verduidelijkt hoe de toerekening van extra kosten op basis van de Wro in de huidige crisis een stagnerende werking kan hebben op de projectvoortgang. Het verlaagt de inbrengwaarde van de gronden substantieel. Gemeentes moeten omwille van de geplande productie zorgvuldig afwegen hoe zij hiermee omgaan richting grondeigenaren in vergelijkbare situaties. Het is in dezen goed te weten wat de Wro zegt over de toerekening van extra kosten en de aan te nemen inbrengwaarde.

Maximaal kostenverhaal...

De gemeente kan op basis van de Wro de kosten voor het viaduct (gedeeltelijk) toerekenen aan het project. Het is aan te merken als 'bovenwijkse voorziening'; een voorziening binnen of buiten het projectgebied, waarvan onder andere het projectgebied aantoonbaar profijt heeft. Bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen in de 'limitatieve kostensoortenlijst' en zijn daarmee verrekenbaar, indien voldaan wordt aan de voorwaarden profijt, causaliteit en proportionaliteit. Profijt en causaliteit geven in kwalitatieve termen aan of een voorziening toerekenbaar is. Proportionaliteit bepaalt het aandeel van de toerekenbare kosten. In de praktijk blijkt vaak discussie over de berekeningsgrondslag en -uitgangspunten. Jurisprudentie moet hierover nog meer duidelijkheid geven.

Minimale inbrengwaarde...

De gemeente kan op basis van de Wro de 'gebruikswaarde' of 'complexwaarde' aannemen als inbrengwaarde. De gebruikswaarde is de ingeschatte verkoopwaarde van de grond in een vrije markt bij huidige bestemming. De complexwaarde is de berekende grondwaarde bij toekomstige bestemming (vastgoedwaarde minus kosten grond- en vastgoedexploitatie). De gemeente behoort per grondeigenaar uit te gaan van de hoogste van deze twee waarden. Deze waarde staat dus los van de historische aankoopprijs. De gemeente kan vanuit dit kader dus vasthouden aan de inbrengwaarde van € 0,3 mln., aangenomen dat de € 3,2 mln. aan kosten voor het viaduct toerekenbaar zijn. € 0,3 mln. is immers gelijk aan een gebruikswaarde van circa € 10 per m² (agrarische bestemming).

Of snel een gulden middenweg...

De gemeente kan daarentegen de berekening op basis van de Wro ook inzetten als argument richting de ontwikkelaar om het project in tijden van crisis toch te starten. De gemeente zou hierbij kunnen denken aan een regeling, waarbij ze minder kosten toerekent voor het viaduct, waarmee een hogere inbrengwaarde resteert. Als tegenprestatie moet de ontwikkelaar zich dan conformeren met een versnelde start van de bouw en een lager resultaat. Uiteraard betreft dit een projectafhankelijke verkenning, maar het kan de productie stimuleren!

↑ **Dit artikel is geschreven door Thomas van Leengoed, Bouke Kapteijn en Alexander Schütte, adviseurs Gebiedsontwikkeling bij AT Osborne. AT Osborne is een multidisciplinair bureau met 150 specialisten voor al uw ruimtelijke vraagstukken. Bij vragen aangaande dit onderwerp kunt u contact opnemen met Thomas van Leengoed via tle@atosborne.nl of +31(0)6 214 398 24.**