



Robin Nieland

PRESENTATIE

Waardeontwikkeling van ingebrachte gronden en de publieke tekorten bij gebiedsontwikkelingen in Nederland.

30 januari 2025
Vereniging voor OnteigeningsRecht

BRINK



HET ONDERZOEK

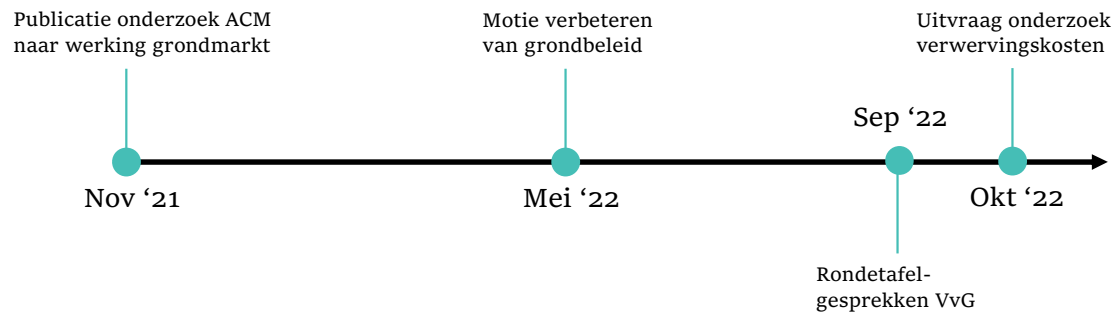
AANLEIDING

Bij veel gebiedsontwikkelingen is sprake van een tekort:

- Verwervingskosten soms >50% van (grond)kosten;
- Veel invloed op eventueel publiek tekort;
- Inbrengwaarde maatgevend voor programma, i.p.v. andersom.

Motie Tweede Kamer verbeteren grondbeleid (mei 2022):

- Enorme woningbouwopgave met grondbeleid als belangrijke bouwsteen;
- Verschillende geluiden vragen aandacht voor het onderwerp.



DEFINITIE 'WINDFALL PROFITS'

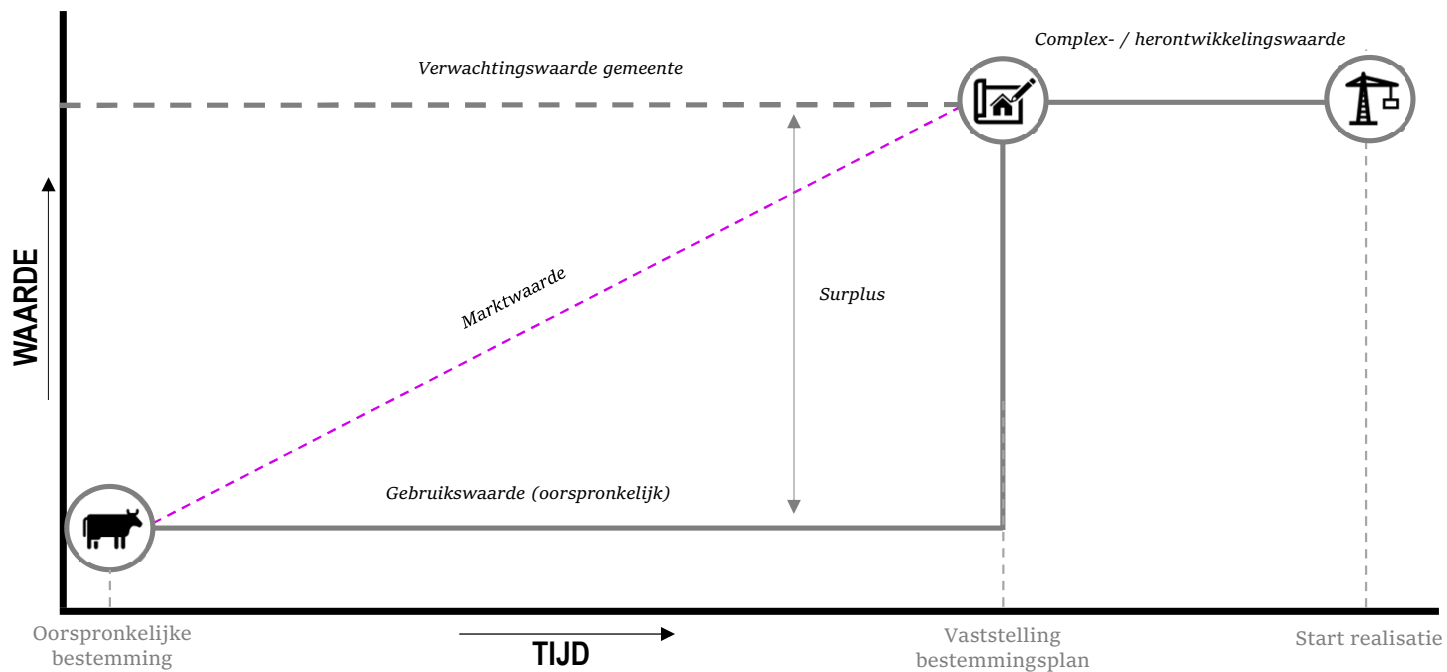
- Bestemming gewijzigd (of vermoeden);
- Grond maakt een grote waardesprong;
- Waardesprong bij verkoop voor grondeigenaar.

Problematisch als:

- Verwervingskosten (verwachttingswaarde) hoger dan complexwaarde programma;
- Financiële haalbaarheid onder druk.

In een vroege fase verdienen partijen aan de grond, terwijl in een latere fase blijkt dat het plan niet uit kan.

“DE THEORIE”

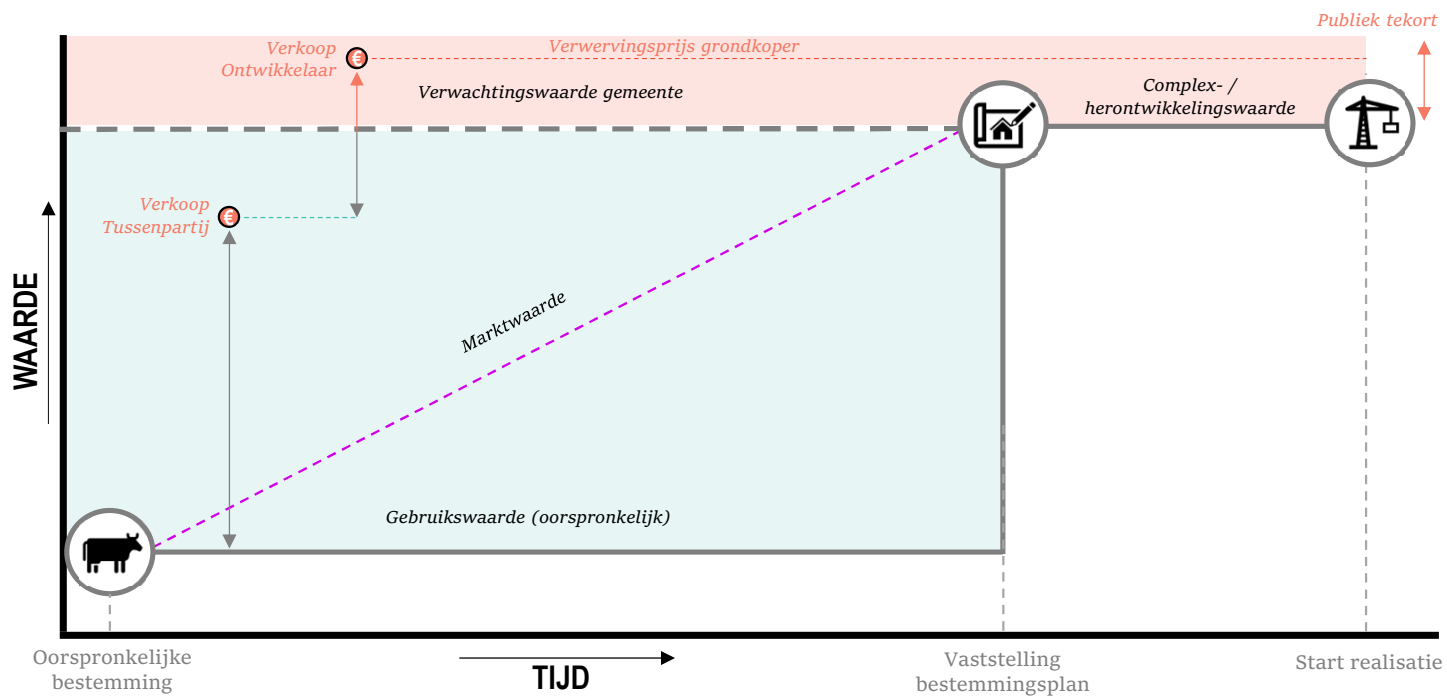


LEGENDA

- = gebruikswaarde*
- = verwachtingswaarde gemeente (o.b.v. voorgenomen plan)
- = marktwaarde
- ↕ = surplus (waardontwikkeling)

BRINK

“DE PRAKTIJK”



LEGENDA

- = gebruikswaarde*
- = verwachtingswaarde gemeente (o.b.v. voorgenomen plan)
- = marktwaarde
- = verwervingsprijs leidt **niet** tot een publiek tekort
- = verwervingsprijs leidt (in potentie) tot een publiek tekort
- ◄ = surplus verkopende partij (ook **rood**)
- Ⓢ = verwervingsprijs in tijd

BRINK

1. ONDERZOEKSOPZET

BRINK

DOEL ONDERZOEK

Inzicht verkrijgen in:

- Waarde- en prijsontwikkeling van ingebrachte gronden
- Vanaf initiatief tot en met sluiten van overeenkomst.

DEELVRAGEN

Deelvraag 1:

Hoe **kenmerken** de waardeontwikkeling, prijsstijgingen en waardebepaling van ingebrachte gronden zich bij gebiedsontwikkelingen?

Deelvraag 2:

Welke **invloed** hebben optredende prijsstijgingen gedurende het ontwikkeltraject op de (financiële) haalbaarheid?

1. ONDERZOEKSOPZET

INFORMATIEBRONNEN

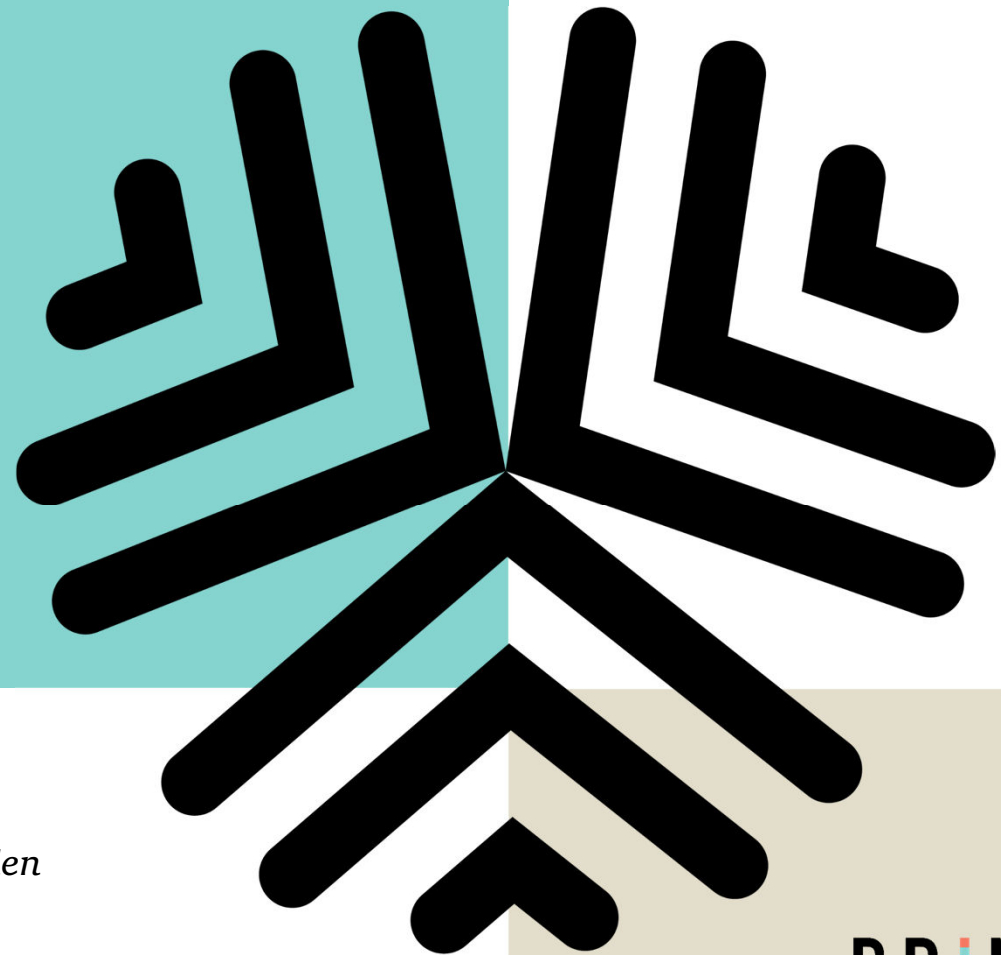
- 1) **Breder inzicht in de problematiek**
 - Enquête onder gemeenten
- 2) **Dieper inzicht in de problematiek**
 - Case studies van gemeenten (8 cases)
 - Verrijkt met gegevens uit het Kadaster
- 3) **Validatiesessies**
 - Taxateurs
 - Ontwikkelaars



BRINK

2. DEELVRAAG 1

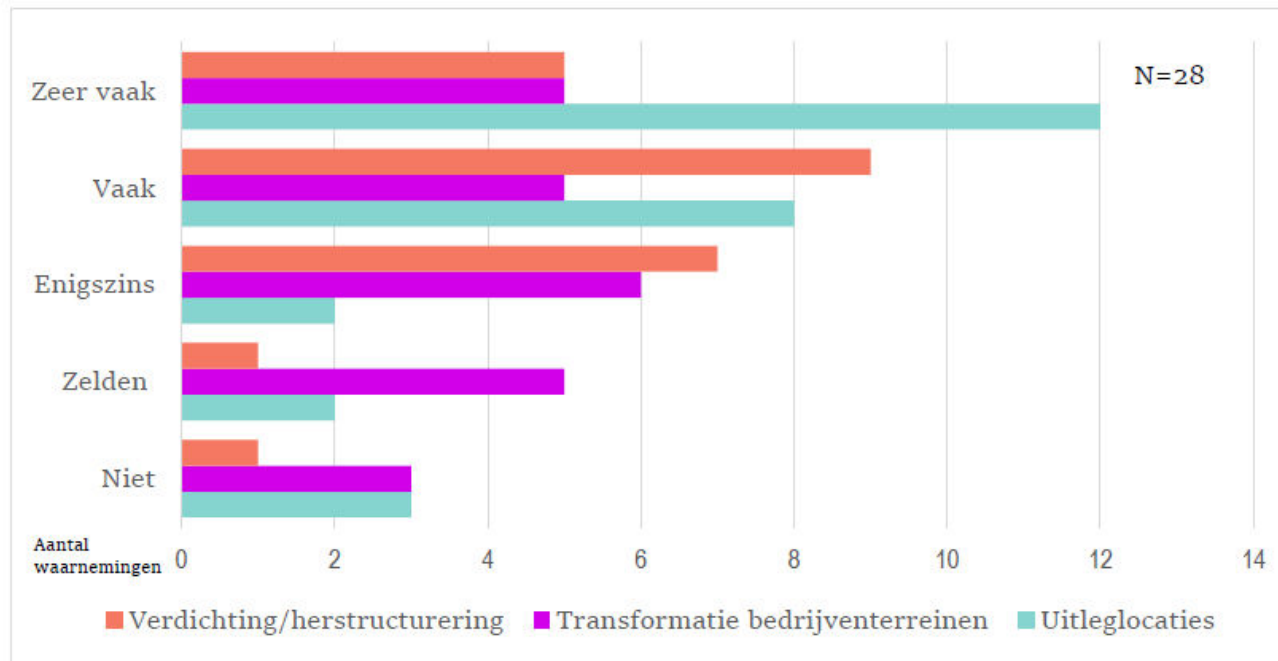
“Hoe kenmerken de waardeontwikkeling, prijsstijgingen en waardebeoordeling van ingebrachte gronden zich bij Nederlandse gebiedsontwikkelingen?”



BRINK

2. DEELVRAAG 1: WAARDE- EN PRIJSONTWIKKELING

SURPLUS EN PUBLIEK TEKORT UIT ENQUÊTE



Figuur 11: mate waarin optredende prijsstijgingen in de afgelopen vijf jaar invloed hebben gehad op de haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen in Nederland, per type ontwikkeling

BREDER BEELD ENQUÊTE:

- Publiek tekort het vaakst ervaren op **uitleglocaties** (71% van de respondenten kiest hier (zeer) vaak);
- Bij **binnenstedelijke** projecten kiest 50% (zeer) vaak;
- Bij **transformaties** van bedrijventerreinen kiest 36% (zeer) vaak.

BRINK

2. DEELVRAAG 1: WAARDE- EN PRIJSONTWIKKELING

PRIJSONTWIKKELINGEN EN WAARDEBEPALINGEN BEÏNVLOEDEN ELKAAR

- 1) Speculatieve of opportunistische grondaankopen (“*De hoogste bidder mag kopen*”).
- 2) Impact op inbrengwaarde via de comparatieve analyse (met name bij agrarische gronden)
- 3) In casussen komt een beeld naar voren dat (integrale) kosten van de gebiedsontwikkeling onvoldoende worden meegenomen in taxaties.
- 4) Kaders ook niet altijd helder, of veranderen tussentijds.

2. DEELVRAAG 1: WAARDE- EN PRIJSONTWIKKELING

GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TONEN ONBENUT POTENTIEEL

- 1) Het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten is het meest toegepaste instrument.
- 2) Vanwege macro-aftopping kunnen door de hoge inbrengwaarde niet alle kosten verhaald worden.
- 3) Vestigen van voorkeursrecht of actief grondbeleid worden door gemeenten als effectieve oplossingen gezien, maar vergen wel capaciteit en expertise.

3. DEELVRAAG 2

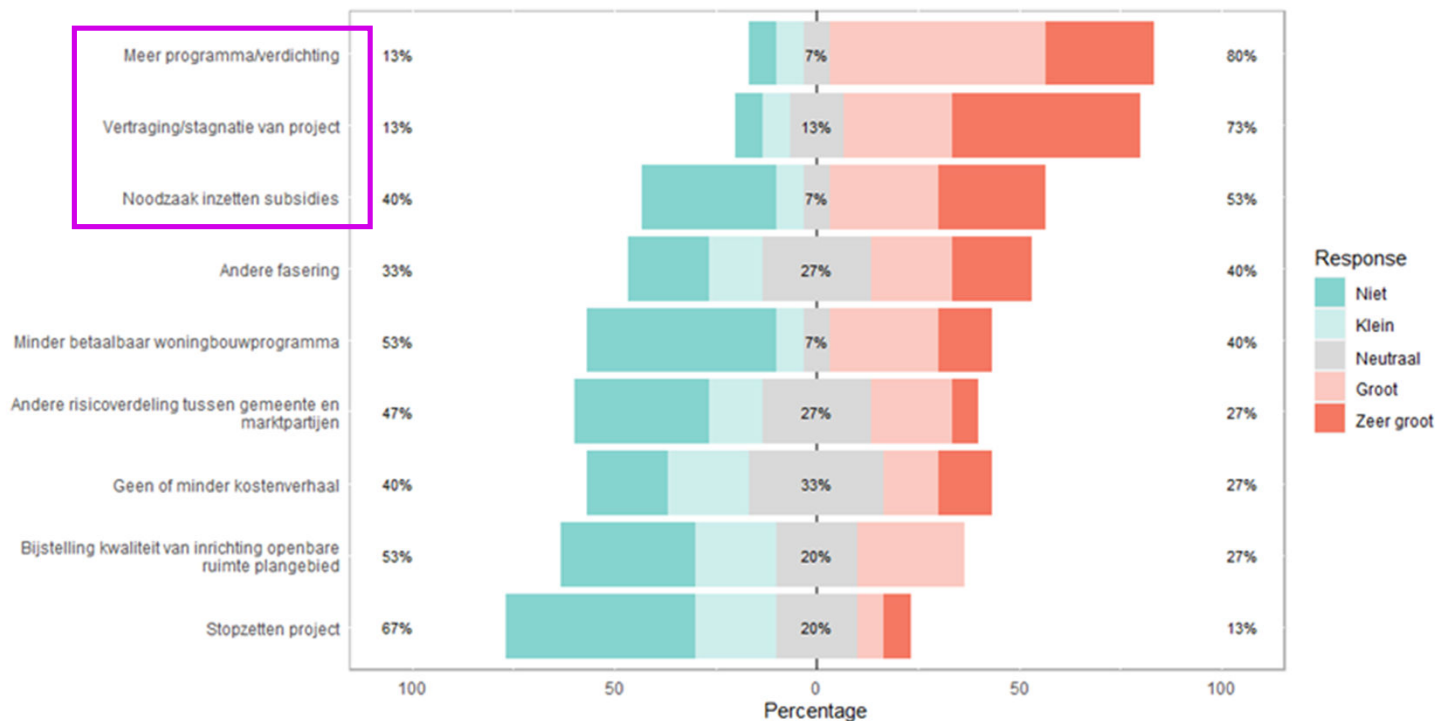
“Welke invloed hebben optredende prijsstijgingen gedurende het ontwikkeltraject op de haalbaarheid?”



BRINK

3. DEELVRAAG 2: GEVOLGEN

ENQUÊTE ALGEMEEN



DUIDING ANTWOORDEN

Meest voorkomend:

- Meer programma/**verdichting**: 80% (zeer) vaak;
- **vertraging**/stagnatie project: 73% (zeer) vaak;
- noodzaak tot inzetten van **subsidies**: 53% (zeer) vaak.
- **Stopzetten van project** werd het minst ervaren (13%).

BRINK

3. DEELVRAAG 2: GEVOLGEN

SAMENVATTING GEVOLGEN OPTREDENDE PRIJSSTIJGINGEN IN CASES

Mogelijke gevolgen	U1	U2	U3	U4	B1	B2	B3	B4	#
Een minder betaalbaar woningbouwprogramma									3
Meer programma (verdichting)									4
Bijstelling kwaliteit inrichting openbare ruimte plangebied									0
Geen of minder kostenverhaal									5
Noodzaak tot inzet subsidies									5
Andere fasering									2
Vertraging/ stagnatie van het project									5
Stopzetten van het project									0

CASE INTERVIEWS

Dit kwam het vaakst voor:

- Geen of minder kostenverhaal;
- noodzaak tot inzet subsidies;
- vertraging/stagnatie project;

- Stopzetten van project kwam bij geen van de cases voor, maar is bij 2 cases nog wel een potentieel toekomstscenario.

BRINK

3. DEELVRAAG 2: GEVOLGEN

ENQUÊTE TYPE GEBIEDSONTWIKKELING



DUIDING ANTWOORDEN

Verschillen tussen ontwikkeltype vooral te zien bij gevolgen:

Vaker bij uitleggebieden:

- Andere fasering (75% vs. 27% bij binnenstedelijk);

Vaker bij binnenstedelijk:

- Noodzaak tot inzet subsidies (25% uitleg vs. 64% herstructurering);
- Stopzetten project (kwam nooit voor bij uitleglocaties);

BRINK

3. DEELVRAAG 2: GEVOLGEN

CONTEXT SPEELT ALTIJD EEN ROL

Er zijn daarnaast verschillende andere aspecten die invloed hebben.

- 1) Woningmarktdruk
- 2) Aantal projecten in een gemeente
- 3) Politieke betrokkenheid
- 4) Marktontwikkeling / economische situatie
- 5) ...



BRINK

4. AANBEVELINGEN



BRINK

4. AANBEVELINGEN

- 1) Schep heldere én realistische kaders
- 2) Overweeg de wijze van waardebeoordeling
- 3) Investeer in de toepassing van grondbeleidsinstrumentaria



BRINK

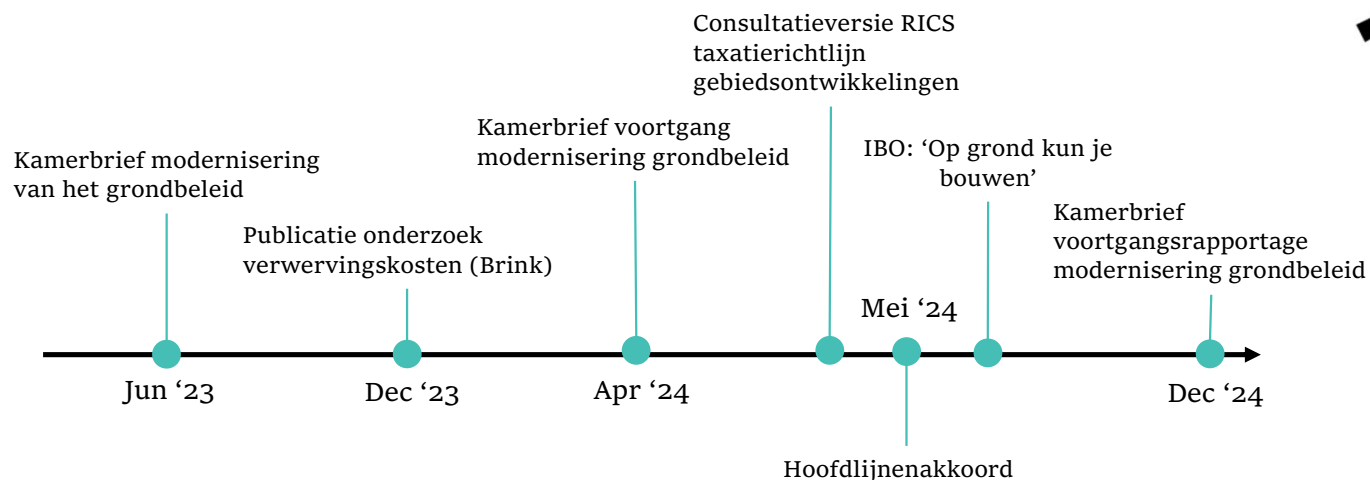
5. ACTUALITEITEN



BRINK

ACTUALITEITEN

TIJDLIJN



3.10 Grond en bouwlocaties

- Het zorgen dat er **meer grond beschikbaar is** ('straatje erbij', binnenstedelijk en buitenstedelijk); in nieuw te bestemmen gebieden gaat woningbouw, in geval van concurrentie om grond, boven windmolens. Blz: 7
- **Meer beschikbare en betaalbare bouwgrond**, lagere kosten en meer autonomie voor medeoverheden door een **belasting op ongebouwde grond met een woonfunctie**. Blz: 7
- De mogelijkheden voor een gemaximeerde **planbatenhoefting of vergelijkbaar systeem** bij woningbouw worden benut. Met gemeenten wordt afgesproken dat de opbrengsten hiervan volledig ten gunste komen voor bereikbaarheid van de wijk en het bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen. Blz: 7
- Onze boeren, tuinders en vissers moeten gekoesterd worden, omdat ze belangrijk zijn voor onze voedselvoorziening en het Nederlandse cultuurlandschap, en onlosmakelijk onderdeel zijn van onze Nederlandse cultuur. Daarbij wordt **hoogwaardige landbouwgrond beschermd**. Er wordt niet gestuurd op gedwongen krimp van de veestapel, maar op instandhouding van belangrijke natuur. Blz: 9



BRINK

BEDANKT



BRINK