

INTERNETCONSULTATIE REGELING VOOR GEBRUIKVERGOEDING

19 juni 2020

In de Toelichting – Algemeen Deel staat onder paragraaf 2. vermeld dat uit een van de door Deloitte Financial Advisory gepresenteerde varianten een keuze gemaakt is.

(**vet**, *cursief* en onderstreept mijnerzijds)

Onder *paragraaf 5.1* wordt gemeld dat de keuze is gemaakt voor ‘**Waarde** van de grond als uitgangspunt voor het bepalen van de hoogte van de vergoeding’: halverwege de eerste alinea staat “De **marktwaarde** als uitgangspunt nemen voor de gekozen systematiek is daarmee een logische leuze” en aan het slot van de eerste alinea “Voor het vaststellen van de hoogte van de gebruiksvergoeding wordt daarom uitgegaan van een formule waarbij de gebruiksvergoeding een afgeleide is van onder meer de **marktwaarde** van de grond”. En de eerste zin van de tweede alinea: “Voor de waardering van de grond wordt uitgegaan van de **waarde** van de onroerende zaak waarop de gedoogplicht rust op de dag voorafgaand aan de dag waarop de gedoogplicht wordt opgelegd”.

Dit stemt overeen met hetgeen beschreven is op pagina 30 van het rapport d.d. 27 februari 2020 van *Deloitte* ‘bij ‘Afgeleide van de **marktwaarde** van de grond’ waar begonnen wordt met de formule “Vergoeding = M2 grond x **Marktwaarde** x Beperking x Rendement”: “Daarom maakt de voorgestelde rekenmethode gebruik van de **marktwaarde van de grond in de huidige bestemming**”.

Dit heeft zich helaas **onjuist vertaald** in de *Omgevingsregeling* zoals deze ter consultatie ligt. In de definitie van ‘**grondwaarde**’ wordt de **marktwaarde** gekoppeld aan de prijs “**uitgaande van het bestaande gebruik van de onroerende zaak**”. Dit is uiteraard geheel iets anders en de gebruikswaarde en de bestemmingswaarde kunnen zeer veel uiteen lopen (koekel daar rustig eens op). Er is ook op geen enkele wijze toegelicht waarom er afgeweken wordt van de gekozen en beschreven variant van Deloitte op dit punt.

Voor de eigenaar kan dit dus nadelig uitwerken indien de gebruikswaarde (bijvoorbeeld agrarische grond) lager ligt dan de bestemmingswaarde (bijvoorbeeld het is onderdeel van een nog te benutten agrarisch bouwblok of er rust een bedrijfsbestemming op). Uiteraard kan het ook andersom zijn, dat de gebruikswaarde (bijvoorbeeld agrarisch) hoger is dan de bestemmingswaarde (bijvoorbeeld natuur), maar die gevallen zijn zeldzamer.

Opgenomen kan dan dus worden dat de hoogste waarde geldt: “**uitgaande van de hoogste waarde gegeven de bestemming of het bestaande gebruik van de onroerende zaak**”.

Mocht de huidige definitie gehandhaafd blijven, dan vraag ik om een uitgebreide toelichting waarom er gebroken wordt met de sinds decennia gevoerde grondpolitiek en of dit een (misschien welkome) voorbode is van het vergoeden en schadeloosstellen van of gerelateerd aan marktwaarde gebaseerd op gebruik in plaats van bestemming in andere dossiers als nadeelcompensatie en onteigening.