

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA DEN HAAG

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Plesmanweg 1-6
2597 JG Den Haag
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

T 070-456 0000
F 070-456 1111

Ons kenmerk
IENM/BSK-2016/97660

Datum 30 mei 2016
Betreft Vragen van het lid Smaling (SP) over het rapport
'Wettelijke transactiekosten bij vrijwillige stedelijke
herverkaveling'

Geachte voorzitter,

Overeenkomstig de toezegging die ik in het Algemeen Overleg Omgevingswet op 21 januari 2016 aan het lid Smaling heb gedaan, zend ik hierbij de antwoorden op de vragen die door de SP aan de onderzoekers van Fakton BV zijn gesteld over het rapport 'Wettelijke transactiekosten bij stedelijke herverkaveling'.

Vraag 1

Waarom wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de waarde die ontstaat tussen herverkavelingswinst en bestemmingswinst (paragraaf 2.1)?

Antwoord 1

De herverkavelingswinst en de bestemmingswinst zijn alleen van elkaar te onderscheiden in een case study-onderzoek. Er is namelijk gedetailleerde informatie nodig over het oude en het nieuwe bestemmingsplan en de oude en de nieuwe eigendomsverdeling in het gebied. Van geval tot geval zal moeten worden bepaald of het nieuwe bestemmingsplan ook zonder herverkaveling zou kunnen worden gerealiseerd.

In de loop van het onderzoek naar de wettelijke transactiekosten van stedelijke herverkaveling bleek dat er onvoldoende cases van stedelijke herverkaveling waren die zo ver waren gevorderd dat ook financiële berekeningen waren gemaakt. Dat betekende dat een case-study-onderzoek onmogelijk was en er ook geen onderscheid kon worden gemaakt tussen de herverkavelingswinst en de bestemmingswinst.

Vraag 2

Waarom is er bij vrijwillige herverkaveling gekozen voor slechts 3 kostensoorten (nl. belasting, kadastrale inschrijving en notariële kosten)? Is dit omdat deze kosten voortkomen vanuit de wet? Is het niet van belang wie voor de overige genoemde kosten opdraait? Zijn het niet met name die kosten die 'aantikken' en medebepalen of een project haalbaar is?

Antwoord 2

Ja, in het onderzoek is de aandacht gericht op kosten die voortkomen vanuit de wet. Het begrip wettelijke transactiekosten is in het onderzoek gedefinieerd als

'betalingsverplichtingen voor burgers en/of bedrijven die volgen uit de wet vanwege transacties bij deerschikking van onroerende zaken bij vrijwillige stedelijke herverkaveling'. Daarom is in het onderzoek gekozen voor drie kostensoorten, namelijk de belastingen en de kadastrale en notariële kosten. In het onderzoek zijn de proceskosten buiten beschouwing gelaten. Er kan veel tijd en geld zijn gemoeid met het voorbereiden van een ruilplan, afhankelijk van eventuele belangentegenstellingen tussen eigenaren en de mate van versnippering van het grondbezit. Daar heeft de wetgever echter geen invloed op.

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Ons kenmerk
IENM/BSK-2016/97660

Vraag 3

Waarom is onder 2.3.1 gekozen voor de periode van 31 oktober 2012 tot 1 januari 2015?

Antwoord 3

Paragraaf 2.3.1 bevat een beschrijving van de bij ruil en verkoop van onroerende zaken verschuldigde belastingen. De in de vraag bedoelde termijn volgt uit de artikelen 3 en 3a van het Uitvoeringsbesluit Belastingen van rechtsverkeer en vormt een uitzondering. De artikelen 13, lid 1, en 15, lid 6, onder b van de Wet op belastingen van rechtsverkeer bepalen dat de eigenaar bij een verkrijging binnen zes maanden na de vorige verkrijging aanspraak kan maken op een vermindering van de overdrachtsbelasting en gebruik kan maken van de samenloopregeling. In verband met de situatie op de vastgoedmarkt is deze termijn van zes maanden verlengd met respectievelijk 36 en 24 maanden voor verkrijgingen die hebben plaatsgevonden in de periode van 31 oktober 2012 tot 1 januari 2015.

Vraag 4

Is er onder 3.2 inzage geweest van alle onderliggende financiële stukken? Veel grondexploitaties zijn vanwege de business informatie vaak geheim en dus niet openbaar in te zien. Hoe is hierbij informatie verkregen?

Antwoord 4

Bij het onderzoek naar de wettelijke transactiekosten van stedelijke herverkaveling is gebruik gemaakt van openbare financiële informatie van gemeenten. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van informatie over grondexploitaties uit de Meerjarenprogramma's Grondexploitaties en exploitatieplannen.

Vraag 5

Waarom is er in het rapport de ene keer sprake van 65 initiatieven en elders in de stukken van 200 projecten?

Antwoord 5

De 65 initiatieven waarvan in het rapport sprake is, zijn de stedelijke herverkavelingsinitiatieven die ten tijde van het onderzoek bij het Kadaster bekend waren. Oorspronkelijk was het de bedoeling om een aantal van deze initiatieven te selecteren voor een case-study. Uit een inventarisatie bleek echter dat het merendeel van de initiatieven zich nog in de initiatief- of verkenningsfase bevond. Er was niet of nauwelijks financiële informatie beschikbaar. Daarom is ervoor gekozen het onderzoek uit voeren op basis van een databestand van 200 grondexploitaties en exploitatieplannen dat bij het onderzoeksbureau beschikbaar was. De veronderstelling daarbij is dat deze grondexploitaties en exploitatieplannen in inhoudelijk en financieel opzicht vergelijkbaar zijn met projecten voor vrijwillige stedelijke herverkaveling.

Vraag 6

Wonen naar wonen is blijkbaar 1 project en maakt 17% van de archetypen uit. Is dat ook 1 initiatief? Het is blijkbaar een type en archetype en een project dat vervolgens 17% uitmaakt van het totaal? Hoe ligt de verhouding initiatieven –

projecten bij de andere groepen uit de tabel? Waarom is dit project uit het onderzoek gehaald, terwijl het daarbij gaat om lage wettelijke transactiekosten, dit vertekent toch daarmee het onderzoek?

Antwoord 6

Van de 65 initiatieven die bij het Kadaster bekend zijn behoort 17% tot de categorie 'van wonen naar wonen', dit betreft 11 initiatieven. Van de in de vorige vraag genoemde onderzoeksgroep van 200 gemeentelijke projecten betreft 46% van de gevallen de categorie 'van wonen naar wonen'.

Als onderdeel van het onderzoek is nagegaan of de uitkomsten van het onderzoek veranderen als specifieke categorieën projecten buiten beschouwing worden gelaten. De veronderstelling daarbij was dat de wettelijke transactiekosten minder hoog zijn op uitleglocaties en in de categorie 'van wonen naar wonen'. Het onderzoek bevestigt dit.¹

Vraag 7

Hoe is tot logische aannames gekomen onder 3.4?

Antwoord 7

De logische aannames zijn in de paragrafen 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3 en bijlage 3 verantwoord. Uitgangspunt is dat belastingen een belemmering kunnen vormen voor vrijwillige stedelijke herverkaveling als ze niet bij eindgebruikers in rekening kunnen worden gebracht. Verder geldt dat de notariële kosten en kadastrale kosten zullen toenemen naarmate het aantal transacties toeneemt.

Vraag 8

Waarom worden onder 3.4.1 de kosten die niet door te berekenen zijn aan de eindgebruiker aangemerkt als wettelijke transactiekosten? Het ja dan nee doorberekenen is toch een keuze en geldt bijvoorbeeld ook voor alle andere kosten als genoemd onder 2.2. Is deze keuze niet te willekeurig?

Antwoord 8

Het betreft in dit geval de kosten van de overdrachtsbelasting in plaats van de omzetbelasting. De omzetbelasting (of BTW) is een zogenaamde ketenbelasting en wordt aan het einde van de keten doorgaans door de eindgebruiker betaald. In voetnoot 21 op pagina 15 van het rapport staat een nadere toelichting.

Vraag 9

Onder 3.4.2 is bij enkele praktijkcases geen onderbouwing te vinden voor het aantal overdrachten als aandeel van de investeringssom. Hoeveel zaken waren dit?

Antwoord 9

Zoals bij vraag 5 is aangegeven, bevond het merendeel van de 65 praktijkcases

¹ Wettelijke transactiekosten bij vrijwillige stedelijke herverkaveling (2015), paragraaf 4.2 blz. 19

die bij het Kadaster bekend zijn zich in de verkennings- of initiatiefase. Deze praktijkcases waren niet in voldoende mate van detail uitgewerkt om te bepalen hoeveel ruiltransacties nodig zijn om de gewenste bebouwing te realiseren. Om hier toch zicht op te krijgen, zijn tien exploitatieplannen geanalyseerd. Exploitatieplannen zijn vergelijkbaar met plannen voor stedelijke herverkaveling omdat het in beide gevallen gaat om plannen op grond die in bezit is van particuliere eigenaren die voor eigen rekening en risico bouwplannen realiseren.

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Ons kenmerk
IENM/BSK-2016/97660

Vraag 10

Waarom is onder 3.4.1 onder fiscale kosten onder 'afdwingbare herverkaveling in landelijk gebied' onderzocht (met een maximum van 30% van de percelen) en niet de 'vrijwillige herverkaveling' waarbij de percentages 15% tot 20% bedragen? Er is immers sprake van een onderzoek naar vrijwillige herverkaveling.

Antwoord 10

De veronderstelling is dat bij vrijwillige stedelijke herverkaveling meer percelen een andere eigenaar zullen krijgen dan bij ruilverkaveling of vrijwillige kavelruil in het landelijk gebied. De diversiteit en complexiteit zijn in het stedelijk gebied veel groter dan in het landelijk gebied. Daarom is het hogere percentage van 30% bij afdwingbare herverkavelingen in het landelijk gebied aangehouden.

Vraag 11

Wat doet het gebruik van 30% in plaats van 15 a 20% met de uitkomsten op pagina 16 in dit rapport?

Antwoord 11

Als we aannemen dat het aandeel transacties van grondeigendommen 15% bedraagt i.p.v. 30%, dan bedragen de wettelijke transactiekosten voor de gehele onderzoeksgroep 0,62% (i.p.v. 0,91%). Dat betekent dat bij circa 11% (i.p.v. 13%) van de projecten de wettelijke transactiekosten bepalend kunnen zijn voor het resultaat. Het aangescherpte beeld zonder uitleglocaties en archetype wonen naar wonen leidt dan tot de volgende percentages: 0,71% en 12,5%.

Vraag 12

Hoe is de verdeling PPS-constructies ten opzichte van publiek bij de 65 initiatieven en 200 projecten?

Antwoord 12

Er zijn geen PPS-constructies onder de 65 initiatieven. Er is niet onderzocht welk aandeel van de 200 projecten (deels) een PPS betreft.

Vraag 13

Wat is de verklaring dat bij 23% van de cases in tabel op pagina 24 de status onbekend is?

Antwoord 13

Over deze cases was bij het Kadaster onvoldoende inhoudelijke informatie bekend om te bepalen welke status het project heeft.

Vraag 14

Waarom is bij de 6% in de tabel op pagina 24 'afgerond, afgevoerd en ijskast' onder één noemer geplaatst? Dit zijn toch verschillende zaken?

Antwoord 14

De gemeenschappelijke noemer is dat het herverkavelingsinitiatieven betreft die niet meer actueel zijn en die vooralsnog niet tot uitvoering zullen komen.

**Ministerie van
Infrastructuur en Milieu**

Vraag 15.

Waarom is in bijlage 3 gekozen voor de projecten Nijmegen Spoorzone en Resort Haamstede?

Ons kenmerk
IENM/BSK-2016/97660

Antwoord 15

Dit zijn twee van de weinige projecten van vrijwillige stedelijke herverkaveling waarover gedetailleerde financiële informatie beschikbaar is. De casus Resort Haamstede is een reële casus waarbij het Kadaster betrokken is. De casus Stationszone Nijmegen is een fictieve casus die door de Radboud Universiteit in samenwerking met het Kadaster en een planeconomisch adviesbureau voor onderzoeksdoeleinden is uitgewerkt.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,

mw. drs. M.H. Schultz van Haegen