

# GREXpert



## Overheveling kosten eerste aanleg riolering van grondexploitatie naar rioolheffing

### In dit nummer

Overheveling kosten eerste aanleg riolering van grondexploitatie naar rioolheffing 1

Heronderhandelingen in economisch roerige tijden 4

Juridische grondslag verplichte afdracht kantorenfonds 6

Cursus Grondexploitatie 7

Grondexploitaties lopen door de crisis vertraging op, terwijl de grondprijzen onder druk staan. Gemaakte kosten kunnen daardoor vaak niet volledig worden terugverdiend. Gemeenten schorten plannen voor langere tijd op, of schrappen plannen integraal en blijven met kosten zitten. In de praktijk blijkt dat verschillende gemeenten voor investeringen in grootschalige infrastructuur andere dekkingsmiddelen zoeken dan de grondexploitatie. In dit artikel wordt ingegaan op de vraag of het toegestaan is om de kosten van riolering over te hevelen van de grondexploitatie naar de rioolheffing.

### Grondexploitatie

Er is onderscheid tussen een gemeentelijke grondexploitatie en particuliere grondexploitatie. Bij een gemeentelijke grondexploitatie moeten de gemaakte grondexploitatiekosten terugverdiend worden door verkoop van bouwrijpe grond. Hierbij worden de gemaakte kosten verdisconteerd in de gronduitgiftepreizen.

Bij een particuliere grondexploitatie worden overeenkomsten met ontwikkelaars gesloten over de gezamenlijke ontwikkeling en bekostiging van de locatie. Als dit niet lukt, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen.<sup>1</sup> Dan gelden striktere regels over de te verhalen kostensoorten en ook over de methode van kostenverhaal ten opzichte van de gronduitgifte en het sluiten van (anterieure) overeenkomsten.

Het aanleggen van riolering is opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening.<sup>2</sup> Dit artikel ziet op de gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente bouwrijp gemaakte kavels verkoopt aan ontwikkelaars en/of particulieren. Specifiek wordt ingegaan op de aanlegkosten van rioleringen. De kosten van aanleg van riolering en de rente ter zake kunnen via de grondexploitatie worden versleuteld in de gronduitgifteprijs. Ook is het mogelijk de aanlegkosten te verhalen via de rioolheffing, mits de kosten niet dubbel worden verhaald. Het is niet verboden om de aanleg van riolering in een deel van de gemeente te verhalen via de gemeentelijke grondexploitatie en de aanleg van riolering in een ander deel van de gemeente via de rioolheffing.

<sup>1</sup> Het gaat om een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro.

<sup>2</sup> Artikel 6.2.5 sub b Bro.



Het is de vraag of kosten van aangelegde riolering en/of van rente ter zake ná toerekening aan een gemeentelijke grondexploitatie nog uit deze grondexploitatie kunnen worden gehaald en aan een rioolheffing kunnen worden toegerekend. Een dergelijke overheveling zou aantrekkelijk kunnen zijn als de grondexploitatie niet of onvoldoende van de grond komt. Door herschikking van de rioleringskosten zou het grondexploitatieverlies beperkt kunnen worden. Hierna gaan we in op de vraag of het mogelijk is om reeds gemaakte rioolkosten over te hevelen nadat deze eerst aan de grondexploitatie waren toegerekend.

De Commissie BBV heeft op 26 april 2013 een notitie gepubliceerd over een stelselwijziging. Deze notitie gaat expliciet in op de voorwaarden voor overheveling naar de balans van bestedingen die eerder als kosten van de grondexploitatie werden aangemerkt. Voor het bepalen of kosten tot de vervaardigingsprijs behoren wordt gebruik gemaakt van de begrippen causaliteit, proportionaliteit en profijit. Deze begrippen zijn eveneens opgenomen in de Wro. Er moet bij particuliere grondexploitatie en kostenverhaal via een exploitatieplan getoetst worden aan deze drie criteria om te bepalen of de kosten voor verhaal in aanmerking komen. Qua toerekensystematiek wordt de gemeentelijke grondexploitatie door de notitie van 26 april meer in lijn gebracht met kostenverhaal op basis van particuliere grondexploitatie waardoor de verschillen tussen de toerekening van kosten bij particuliere grondexploitaties en gemeentelijke grondexploitaties kleiner worden gemaakt. Overigens zij opgemerkt dat de Commissie BBV in de notitie niet (nader) is ingegaan op een beperking qua kostensoorten.

### **Baatbelasting**

De baatbelasting is een bestemmingsbelasting waarbij maximaal 100% van de aanlegkosten van gemeentelijke voorzieningen van openbaar nut over de eigenaren van de door deze voorzieningen gebate objecten mogen worden omgeslagen. De baatbelasting is een vorm van afdwingbaar kostenverhaal die tot 1 juli 2008 van toepassing was op particuliere grondexploitaties.

Het toepassingsbereik van de baatbelasting op de grondexploitatie is sinds 1 juli 2008 door de invoering van de Wro beperkt. Zodra voor het kostenverhaal de

Wro van toepassing is, is het niet langer mogelijk een aanslag baatbelasting op te leggen.<sup>3</sup> Voor die gevallen heeft herschikking van de kosten van (bijvoorbeeld) de riolering geen zin omdat er ter zake geen baatbelasting kan worden geheven. Voor situaties waarop de Wro niet van toepassing is, moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden. De raad moet een bekostigingsbesluit hebben vastgesteld voordat gestart is met de werkzaamheden. Herschikken van onder het regime van de grondexploitatie aangelegde riolering naar de baatbelasting stuit af op deze voorwaarde als geen bekostigingsbesluit is vastgesteld voorafgaand aan de materiële werkzaamheden. Daarnaast is een combinatie van baatbelasting en gemeentelijke gronduitgifte ongebruikelijk.

### **Rioolheffing**

De rioolheffing is een bestemmingsbelasting. De rioolheffing is in 2008 in de plaats gekomen van de rioolrechten en kan worden geheven ter bestrijding van de kosten van:

- A. inzameling en transport van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater, alsmede van zuivering van huishoudelijk water; alsmede van
- B. inzameling en verwerking van regenwater, alsmede van maatregelen voor de grondwaterstand.

De rioolheffing verschilt van de grondexploitatie. De kosten van grondexploitatie worden versleuteld in de uitgifteprijs van door de gemeente bouwrijp gemaakte kavels. De kosten worden eenmalig verhaald bij verkoop van de gronden. Het gaat om aanlegkosten. Bij de rioolheffing gaat het, naast aanlegkosten, ook om kosten van beheer en onderhoud en vindt een jaarlijkse heffing plaats die niet is gekoppeld aan nieuwbouw. De rioolheffing mag op ramingsbasis niet meer dan kostendekkend zijn. Het gaat om de raming van de netto baten en lasten. Eventuele bijdragen van derden verhogen de baten. Eventueel andersoortig kostenverhaal verlaagt de lasten. Rioolkosten kunnen daardoor niet zowel via de grondexploitatie als via de rioolheffing worden verhaald.

Voorts baseren gemeenten de rioolheffing mede op het vigerende gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Een GRP geldt voor een door de raad vast te stellen periode. Veelal wordt gekozen voor een termijn van vijf jaren. Als wordt uitgegaan van de meerjarenbegroting

<sup>3</sup> Zie artikel 222 lid 1 Gemeentewet en Handreiking Grondexploitatiewet 2e druk Den Haag 2010, p. 298.

<sup>4</sup> Hoge Raad 6 januari 2012, nr. 10/03676, LJN BR0676.

in het GRP, moet de heffingsbegroting jaarlijks herijkt worden, opdat wordt uitgegaan van actuele inzichten.

Gemeenten moeten uiterlijk bij de vaststelling van de begroting door de raad een reële link leggen met de rioolheffing.<sup>4</sup> Na de raadsvergadering kan de raad eventueel een lastenverzwarende begrotings- en tariefswijziging vaststellen, maar dat moet gebeuren vóórdat de belastingschuld in materiële zin ontstaat. Op grond van dit voorschrift is het overhevelen van kosten van de grondexploitatie naar de rioolheffing niet toegestaan als het belastingjaar al is aangebroken.

Er bestaat enige twijfel over het nut van de notitie van de Commissie BBV voor de rioolheffing. De notitie gaat namelijk in het verlengde van vraag 2013.6 over investeringen met maatschappelijk nut in de openbare ruimte, terwijl riolering een investering met economisch nut is. Omdat het verschil tussen deze kwalificaties met name gevolgen heeft voor de al dan niet geldende activeringsplicht, achten wij het verdedigbaar dat de notitie nagenoeg geheel ook toepasbaar is op de riolering.

De commissie maakt onderscheid tussen reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten. Er zijn minder voorwaarden voor herbestemming van nog te maken kosten dan voor reeds gemaakte kosten. Bij nog te maken kosten moet onder andere sprake zijn van een stelselwijziging waarvoor de raad een expliciet raadsbesluit en een begrotingsbesluit neemt voorafgaande aan het boekjaar waarin de investeringen niet meer aan de grondexploitatie worden toegerekend. Een stelselwijziging mag nooit plaatsvinden uit louter financiële redenen, maar moet gemotiveerd zijn door veranderde (markt) omstandigheden en daaraan verbonden veranderde inzichten en wijziging van plannen.

Bij reeds gemaakte kosten mag de grondexploitatie nog niet afgesloten zijn. Overhevelen met terugwerkende kracht is niet toegestaan. Een materieel afgesloten complex is bijvoorbeeld een complex of een fase binnen een complex waarbij vrijwel geen investeringen in de openbare ruimte meer hoeven plaats te vinden en de verkopen van de kavels zijn gerealiseerd, aldus de commissie BBV. Onder omstandigheden is het volgens de notitie van de commissie wel toegestaan om reeds

gemaakte kosten uit de grondexploitatie om te boeken naar de balans. Het kan bijvoorbeeld gaan om:

- wijziging in de fasering van de planuitvoering;
- wijziging in aantal te realiseren woningen;
- wijziging in samenstelling type bebouwing;
- aanpassingen in de investeringen in de openbare ruimte;
- voortijdig stoppen met de (verdere) exploitatie; en
- niet (verder) opstarten van de exploitatie.

Het is de vraag of rioleringskosten onder deze omstandigheden van de gemeentelijke grondexploitatie via de balans naar de rioolheffing kunnen worden overgeboekt. Bekostiging via de OZB in plaats van de grondexploitatie lijkt ons geen probleem. Het feit dat de rioolheffing maximaal kostendekkend is en gebaseerd wordt op een raadsbegroting, leidt tot een genuanceerder beeld. Zodra de grondexploitatie van start is gegaan, zijn de kostenposten in die grondexploitatie naar onze mening zodanig geoormerkt dat overheveling naar de rioolheffing niet toegestaan is. Kosten die via een bepaalde heffing onverhaalbaar blijken, kunnen niet een jaar later aan een andere heffing worden toegerekend. Dat geldt temeer voor kosten over een lopend of voorafgaand jaar. Voor die kosten geldt: eens toegerekend, blijft toegerekend.

De eerlijkheid gebiedt te vermelden dat de rechter, voor zover wij weten, nog niet heeft geoordeeld over overheveling van een ten behoeve van de grondexploitatie aangelegde riolering naar de rioolheffing. Zo lang de Hoge Raad zich niet uitdrukkelijk positief of negatief heeft uitgesproken over kostenoverheveling naar de rioolheffing, adviseren wij voorzichtigheidshalve om de grondexploitatiekosten niet over te hevelen naar de rioolheffing. Anders bestaat het risico dat de rioolheffing gedeeltelijk of zelfs geheel onverbindend wordt verklaard.

**mr. Mark Smits**  
masmits@deloitte.nl

# Heronderhandelingen in economisch roerige tijden

Gemeenten worden steeds vaker geconfronteerd met vastgoedprojecten die niet van de grond komen. Dikwijls zijn de contracten al gesloten en is bijvoorbeeld afgesproken dat de gronden door de ontwikkelaar worden afgenomen op het moment dat een bepaald voorverkooppercentage is behaald. Door de huidige marktomstandigheden wordt het afgesproken voorverkooppercentage echter vaak niet gehaald. Het gevolg hiervan is dat de gemeente wordt geconfronteerd met oplopende rentelasten zonder dat er zicht is op een spoedige afname van de gronden.

Contractueel is er voor de gemeente vaak geen mogelijkheid om de ontwikkelaar tot afname van de gronden te dwingen. Tegelijkertijd is de gemeente op basis van het contract niet vrij om de gronden voor andere doeleinden aan te wenden. Voor de ontwikkelaar geldt dat zij binnen de afgesproken grondprijs vaak geen mogelijkheden ziet om tot afzet van het afgesproken programma te komen. Het resultaat: een impasse.



Om deze impasse te doorbreken onderzoeken veel partijen de mogelijkheden om contracten open te breken en tot aangepaste afspraken te komen. Als de contractpartner van de gemeente niet via een aanbesteding is geselecteerd, is deze ruimte veelal aanwezig. Deze ruimte is echter niet ongelimiteerd en wordt begrensd door staatssteunregels. Onder andere uit het recente besluit van de Europese Commissie over de ontwikkeling van het Damplein te Leidschendam-Voorburg blijkt dat de Europese Commissie van mening is dat een aanpassing van eerder gemaakte afspraken niet altijd mogelijk is.

Wat was er aan de hand? De gemeente Leidschendam-Voorburg was met een ontwikkelcombinatie overeengekomen dat de ontwikkelcombinatie de gronden zou afnemen binnen een jaar na verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen. De start van de bouwwerkzaamheden voor de vrije sector woningen mocht worden uitgesteld tot het moment dat 70% was voorverkocht. Partijen hebben na verlening van de omgevingsvergunning (die door vertraging in het proces niet meer conform oorspronkelijke planning was) voor de bouw aanvullende afspraken gemaakt waaronder een verlaging van de overeengekomen grondprijs. Bij deze nieuwe grondprijs was overigens wel een taxatie opgenomen om de marktconformiteit hiervan te onderbouwen. De marktconforme grondprijs was door de economische omstandigheden echter een andere dan een aantal jaren daarvoor. In ruil daarvoor werd de ontwikkelcombinatie verplicht om, in afwijking van de eerder gemaakte afspraken, direct te starten met de bouw.

De Europese Commissie is van mening dat er in dit specifieke geval sprake is van ongeoorloofde staatssteun aan de ontwikkelcombinatie. Eén van de voorwaarden om te kunnen spreken van ongeoorloofde staatssteun is dat er sprake moet zijn van een selectief economisch voordeel voor één of meer ondernemingen dat zij niet langs de normale commerciële weg zouden hebben verkregen. Indien afspraken resulteren in een voordeel dat de private partijen ook onder normale marktomstandigheden zouden hebben genoten, dan is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Toetsing hiervan vindt plaats op basis van het Market Economy Investor Principle (MEIP). Het MEIP komt er kort gezegd op neer

dat de overheidsorganisatie niet anders handelt dan een particuliere onderneming in haar plaats zou doen. De Europese Commissie is in de zaak Damplein van mening dat "een particuliere investeerder in normale mededingingsomstandigheden niet zou hebben besloten om een voor hem niet eerder bestaand risico van een dalende huizenmarkt van de ontwikkelaar over te nemen door in te stemmen met een verlaging van de oorspronkelijke overeengekomen grondprijs [...] zonder een duidelijk financieel voordeel dat groter is dan de verliezen die door dat besluit worden geleden".<sup>1</sup> Daarmee werd volgens de Europese Commissie in strijd gehandeld met het MEIP.

De uitspraak van de Europese Commissie heeft tot de nodige ophef geleid. Veel gemeenten zijn dan ook terughoudender geworden om in heronderhandeling te treden. Dit is echter niet nodig als de publieke partij kan aantonen dat zij door de heronderhandelingen in een financieel betere situatie terecht komt dan wanneer de bestaande overeenkomst in stand zou blijven.

In de zaak Leidschendam-Voorburg speelt de afnameplicht een belangrijke rol. De Europese Commissie is van mening dat een particuliere investeerder op grond van die afnameplicht de ontwikkelcombinatie gedwongen zou hebben om de gronden af te nemen. Het handhaven en effectueren van de bestaande afnameplicht zou de gemeente een groter financieel voordeel hebben opgeleverd dan akkoord te gaan met de aanvullende afspraken. De afnameplicht van de gronden betekent echter niet dat ook de bouwwerkzaamheden in gang worden gezet. Vanuit het publieke (ruimtelijke) belang geredeneerd heeft de gemeente er alle belang bij zich ook van een spoedige start van de bouwwerkzaamheden te verzekeren. Dat dit belang bij handhaving van de bestaande afspraken wel eens zou kunnen worden geschaad, wordt door de Europese Commissie ogenschijnlijk als onvoldoende ervaren om tot heronderhandeling over te gaan, nu dit geen maatstaf voor een particuliere investeerder geweest zou zijn.

Voor de praktijk betekent de uitspraak dat strenger wordt gelet op het financiële effect van heronderhandelingen. Ook als vanuit het publiek belang nieuwe afspraken gewenst zijn en het resultaat van de heronderhandelingen resulteert in een door

beide partijen gewenste marktconforme package deal, kan volgens de Europese Commissie sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. De norm die de commissie introduceert, is namelijk een relatieve norm: het is de gemeente kennelijk niet toegestaan er financieel op achteruit te gaan ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken. Dat zou een marktpartij immers ook niet doen.

In veel samenwerkingsovereenkomsten en realisatieovereenkomsten is geen harde afnameplicht opgenomen. Als de marktomstandigheden niet meewerken en/of de marktpartij maakt geen haast, kan de gemeente de marktpartij niet dwingen om de gronden af te nemen, laat staan te starten met de bouw. Hoewel veel afhangt van de precieze omstandigheden van het geval, is het in deze omstandigheden verdedigbaar dat een particuliere investeerder evenzeer tot heronderhandeling van de gemaakte afspraken zou overgaan. De ontstane impasse leidt immers tot onzekerheid en kost geld (oplopende rentelasten). Het aanpassen van de afspraken en het verlagen van de grondprijs is in een dergelijke situatie voor een 'particulier investeerder' eveneens aantrekkelijk. Een dergelijke situatie biedt een gemeente dus de mogelijkheid om in heronderhandeling te treden en daarmee zowel financiële zekerheid te verkrijgen als het publiek belang te dienen.

**mr. Marloes Ramp**  
mramp@deloitte.nl

**mr. Martijn Nab**  
mnab@deloitte.nl

<sup>1</sup>Besluit van de commissie inzake de steunmaatregel SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) die Nederland ten uitvoer heeft gelegd bij de vermeende verkoop van grond onder de marktprijs door de gemeente Leidschendam-Voorburg C(2013) 87 final, r.o. 74.

# Juridische grondslag verplichte afdracht kantorenfonds



Deloitte Real Estate Advisory heeft in samenwerking met Deloitte TAX (adviesgroep WOZ en lokale heffingen) onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een wettelijke basis te creëren voor een verplichte afdracht aan mogelijk op te richten regionale kantorenfondsen. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Infrastructuur & Milieu namens het Rijk en 22 april jl. aan de Tweede Kamer aangeboden.<sup>1</sup> Het onderzoek is een vervolg op het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren en het 'Convenant aanpak leegstand kantoren'.

Het instrument voor een verplichte afdracht moet zijn gebaseerd op de systematiek van de Experimentenwet Bedrijfsinvesteringszones (hierna de BIZ of BIZ-regeling). Hier is voor gekozen omdat bij de BIZ in bepaalde omstandigheden een wettelijke basis voor een verplichte afdracht ontstaat op een manier waarmee free rider gedrag kan worden voorkomen.

## Onderzoek

Onderzocht is welke wettelijke en/of bestuurlijke mogelijkheden er zijn om een afdracht aan regionale kantorenfondsen verplicht te stellen. Hierbij zijn de bruikbaarheid van de BIZ en andere binnenlandse fiscale regelingen getoetst. Daarnaast zijn fondsconstructies in het ruimtelijke domein getoetst op toepasbaarheid en is ingegaan op relevante buitenlandse regelingen en ervaringen met Business Improvement Districts.

<sup>1</sup>Het volledige onderzoek is te downloaden op <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/04/22/rapportage-deloitte-inzake-juridische-grondslag-verplichte-afdracht-kantorenfonds.html>

<sup>2</sup>Kamerstukken 33000 XII 136, Vergaderjaar 2011-2012, Nr. 136, Brief van de minister van infrastructuur en milieu aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

## Doel

Het doel van kantorenfondsen is om de leegstand van kantoren aan te pakken door middel van heffing van een verplichte afdracht voor regionale kantorenfondsen. Vanuit het fonds wordt dan financiële compensatie geboden aan kantooreigenaren die besluiten hun bestaande kantoor te saneren, door sloop of duurzame transformatie naar een nieuwe functie.

Een kantorenfonds zou vooral uitkomst moeten bieden in regio's waar relatief veel leegstand van kantoren voorkomt. Er zijn aanzienlijke bedragen nodig om een gedeeltelijke financiële compensatie te kunnen bieden die de prikkel voor kantooreigenaren groot genoeg maakt om in het pand te investeren in plaats van te wachten op betere tijden.

## Uitgangspunten

Uit het Convenant blijken de volgende uitgangspunten voor regionale kantorenfondsen:<sup>2</sup>

- partijen nemen zelf het initiatief voor het opzetten en uitvoeren van het fonds (marktinitiatief);
- het fonds is facultatief toepasbaar. Regio's en of meerdere gemeenten zijn niet verplicht een fonds op te stellen. De inzet is er wel op gericht dat dit bij voorkeur gebeurt in de regio's met de omvangrijkste leegstand;
- het fonds is gebiedsgericht waarbij het aan de regio is te bepalen op welk geografisch schaalniveau het fonds van toepassing is;
- via het fonds leveren alle kantooreigenaren en ontwikkelaars een verplichte bijdrage, nadat is gebleken dat de meerderheid hier achter staat (voorkomen freerider gedrag en zekerheid vulling fonds);
- het fonds heeft een tijdelijk karakter;
- het fonds moet voldoende gevuld worden om effectief te zijn;
- bij de nadere uitwerking van een regeling voor regionale kantorenfondsen zal rekening worden gehouden met de regels over staatssteun en mededinging;
- het regionale fonds dient zo te worden vorm gegeven dat fluctuaties in het fonds het EMU-saldo en de EMU-schuld niet beïnvloeden en dat de vormgeving van het fonds niet strijdig is met Europese en nationale mededingingsregels.

### Conclusie

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn dat er mogelijkheden zijn voor het invoeren van een verplichte afdracht aan een kantorenfonds binnen de vastgestelde randvoorwaarden. Of er ontoelaatbare mededingingsrechtelijke gevolgen gekoppeld zijn aan de regeling, hangt in belangrijke mate af van de vormgeving van de regionale kantorenfondsen in de praktijk. De mededingingsrechtelijke effecten kunnen dan ook pas worden beoordeeld als de uitwerking van een fonds op lokaal/regionaal niveau nader vorm heeft gekregen.

Bij het onderzoek is inspiratie gezocht bij andere binnenlandse fiscale regelingen, fondsconstructies in het ruimtelijke domein en relevante buitenlandse regelingen. Geen van de onderzochte heffingen en regelingen is één op één toepasbaar voor een kantorenfonds. Er is dus een nieuwe heffing noodzakelijk die aan een nieuw op te stellen wettelijke regeling wordt gekoppeld.

Voor de haalbaarheid van een wetsvoorstel is politiek draagvlak nodig. Gelet op de terughoudendheid van diverse partijen bij het Convenant, de soms tegenstrijdige belangen van lokale overheden en Rijk, de hoge kosten die met een dergelijke regeling moeten worden gedekt en de vele betrokken stakeholders is er sprake van een mogelijk politiek lastig traject voor de realisatie van de regeling. Daar staat tegenover dat de regeling geen verplichting inhoudt een kantorenfonds in te stellen maar facultatief kan worden ingevoerd op lokaal en regionaal niveau bij gebleken draagvlak onder de bijdrageplichtigen.

Een kabinetsreactie op het onderzoek is nog niet geformuleerd. Aangekondigd is dat deze reactie voor de zomer aan de Tweede Kamer wordt aangeboden.

**mr. Martijn Nab**  
mnab@deloitte.nl

**Jan-Willem Santing MSc RE MRICS**  
jsanting@deloitte.nl

De economische crisis blijft voortduren. Dit heeft grote gevolgen voor de vastgoedmarkt. Diverse projectontwikkelaars en bouwers zijn de afgelopen jaren failliet gegaan, beleggers hebben fors moeten afwaarderen en woningcorporaties (en ontwikkelaars) krijgen ontwikkelingen steeds moeilijker gefinancierd. Ook bij gemeenten blijft de crisis zorgen voor financiële problemen, onder andere via gemeentelijke grondexploitaties.

In deze cursus leert u het begrip grondexploitatie te plaatsen binnen de context van het in uw gemeente gevoerde grondbeleid. Wij schetsen daarbij voor u de mogelijke antwoorden op de dilemma's die spelen bij actief grondbeleid en het Bbv, zoals de waardering van gronden en rentetoerekening.

De cursus vindt plaats op 31 oktober 2013 in Amersfoort.

Aanmelding is mogelijk bij Frank ten Have (ftenhav@deloitte.nl) of Hakan Celik (hcelik@deloitte.nl).

Zie voor meer informatie <http://bit.ly/18mNyQz>.

# Colofon

## **GREXpert**

is een kwartaaluitgave voor vakgenoten die werkzaam zijn op het terrein van gebiedsontwikkeling, grondeconomie, vastgoedbeheer en aanverwante onderwerpen, uitgegeven door de service line Real Estate Advisory van Deloitte FAS B.V. te Utrecht.

GREXpert wil informeren en meningen vormen.

## **Adres van de redactie**

Orteliuslaan 982  
Postbus 3180  
3502 GD Utrecht  
Telefoon 088 288 2955  
Fax 088 288 9985  
Email [mreezigt@deloitte.nl](mailto:mreezigt@deloitte.nl)  
Website [www.deloitte.nl/realestate](http://www.deloitte.nl/realestate)

**De GREXpert is ook te vinden op [www.deloitte.nl/grexpert](http://www.deloitte.nl/grexpert) en Twitter (@GREXpertNL).**

## **Eindredactie**

Frank ten Have  
Hakan Celik  
Frank van Kuijck  
Maarten Reezigt

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.nl/about](http://www.deloitte.nl/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.