



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000392975

Datum
20 juni 2025

Opgesteld door



Samengewerkt met
Directie Woningbouwbeleid,
Directie Constitutionele Zaken
en Wetgeving, Directie
Bestuur, Financiën en Regio's
(BZK)

Bijlage(n)
6

Aan
Van

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid

nota

Beslisnota bij Kamerbrief 'Voorstel en dilemma's
planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem'

Aanleiding

U heeft de Tweede Kamer toegezegd voor de zomer met een brief te komen over de planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem, waarin u een voorstel en dilemma's presenteert. U heeft tevens aangegeven dat over de inhoud van de Kamerbrief en de door u gedane voorstellen een technische briefing en een debat zullen plaatsvinden. Deze zijn op dit moment nog niet gepland.

Geadviseerd besluit

U wordt verzocht de brief 'Voorstel en dilemma's planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem' met bijlagen – na akkoord in de MR van 20 juni 2025 – aan de Tweede Kamer te verzenden.

Kern

- De Kamerbrief gaat in op wat een planbatenheffing is en hoe deze kan worden vormgegeven. Evenals een kansrijk, te prefereren vergelijkbaar systeem (voorkeursvariant); intensivering en uitbreiding van de bestaande regeling van het kostenverhaal. Van beide systemen worden de kansen en beperkingen geschetst.
- Daarnaast gaat de brief in op de uitgevoerde verkenning naar een alternatieve waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde van grond bij kostenverhaal. Dit is een zelfstandige maatregel uit de Kamerbrief 'Modernisering van het grondbeleid'¹ van juni 2023.
- In de Kamerbrief worden door u twee separate voorstellen gedaan:
 - (1) De voorkeursvariant 'intensivering kostenverhaal' als vergelijkbaar systeem aan de planbatenheffing verder uitwerken tot een concreet uitvoerbare set aan maatregelen.
Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de doelstellingen uit het Hoofdlijnenakkoord en het Regeerprogramma om de waardeinstijging van grond beter te benutten voor noodzakelijke investeringen in de gebiedsontwikkeling. Een groot voordeel van de voorkeursvariant ten opzichte van een planbatenheffing is dat er geen extra instrument wordt geïntroduceerd en hiermee een stapeling van regelingen wordt voorkomen. Met het voorstel wordt één regeling behouden, wat beter aansluit op het huidige systeem (Omgevingswet) dat gemeenten en

¹ [Kamerbrief Modernisering van het grondbeleid | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl | Kamerstukken II, 2022-2023, 34 682, nr. 164](#)

marktpartijen al kennen. Daarnaast blijft door het kostenverhaal te intensiveren een directe koppeling bestaan tussen de gevraagde bijdrage (uit de waardestijging van grond) en de publieke investeringen die hieruit worden bekostigd. Zo kunnen de (extra) opbrengsten volledig ten gunste komen aan de doelen uit het Regeerprogramma; bereikbaarheid en het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningbouw.

Onze referentie
2025-0000392975
Datum
20 juni 2025

(2) Een wetgevingstraject opstarten om de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde bij kostenverhaal aan te passen naar de gebruikswaarde.

In het huidige systeem is de inbrengwaarde vaak (te) hoog, waardoor gemeenten worden beperkt in de financiële ruimte die zij hebben om kosten te verhalen op de waardestijging. Uit het onderzoek blijkt dat het kostenverhaal kan worden verbeterd door de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde aan te passen naar de gebruikswaarde: hierin wordt geen rekening gehouden met de toekomstige waarde van de grond na functiewijziging, maar uitsluitend gekeken naar de waarde van de grond op basis van het huidige gebruik. Hierdoor ontstaat meer financiële ruimte voor gemeenten om de kosten voor publieke voorzieningen te dekken uit de waardestijging van grond door functiewijziging. Dit is van groot belang voor het succesvol invoeren van een planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem en draagt dan ook direct bij aan de doelstellingen uit het Hoofdlijnenakkoord en het Regeerprogramma.

- In de brief is tevens een passage opgenomen waarin u alvast reageert op de punten uit het eerste rapport van de adviescommissie STOER die betrekking hebben op de planbatenheffing en de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde bij kostenverhaal.
- Uw reactie op het eerste rapport van de adviescommissie STOER wordt kort na verzending van deze brief aan de Kamer verstuurd.

Toelichting

- De departementen BZK, FIN, LNVN, KGG, I&W zijn middels meerdere sessies van een interdepartementale werkgroep bij het onderzoek naar een planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem betrokken.
- Er zijn twee expertsessies gehouden waarin is gesproken over een planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem: één met stakeholders uit de gebiedsontwikkeling en één met wetenschappers van verschillende Nederlandse universiteiten.
- In het BO VRO op 22 mei 2025 zijn de voorstellen uit de Kamerbrief besproken met de koepels. Hier is positief op gereageerd. Aan de VNG is aangegeven dat wij hen ook in de vervolgfase goed zullen blijven betrekken.
- Tijdens de CFL op 20 mei 2025 hebben alle departementen aangegeven het eens te zijn met het voorstel. Wel zijn nog enkele tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd. De RFL heeft op dinsdag 17 juni 2025 ingestemd met agendering van de Kamerbrief voor de MR van 20 juni 2025.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Onze referentie
2025-0000392975

Datum
20 juni 2025

Volgnummer	Naam
1	Kamerbrief 'Voorstel en dilemma's planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem'
2	Bijlage 1. Begrippenlijst
3	Bijlage 2. Afgefallen beleidsalternatieven - Verkenning beleidsalternatieven planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem
4	Bijlage 3. Een verkenning van alternatieve beleidsopties voor de inbrengwaarde bij kostenverhaal (Fakton Consultancy)
5	Bijlage 4. Effectrapport Verkenning beleidsalternatieven inbrengwaarde bij kostenverhaal (Cebeon)
6	Bijlage 5. Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen (RICS)