

bijlage

Begrippenlijst - Kamerbrief Voorstel en dilemma's planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem

Bijlage nummer	1
Horend bij	Kamerbrief Voorstel en dilemma's planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem
Datum	
Onze referentie	2025-0000330099

Inbrengwaarde	Een belangrijke factor voor de bepaling van de uiteindelijke (netto) bijdrage die een grondeigenaar moet betalen aan de gemeente voor het kostenverhaal. Een ontwikkelaar mag de inbrengwaarde namelijk aftrekken van zijn bijdrage aan het kostenverhaal. De inbrengwaarde bestaat uit de fictieve (onafhankelijk getaxeerde) grondwaarde van zijn grond en de kosten die de grondeigenaar heeft gemaakt om deze geschikt te maken voor bebouwing.
Gebruikswaarde	Deze waarderingsgrondslag gaat uit van de waarde van de grond bij voortgezet gebruik, ofwel de waarde bij het hoogste en beste gebruik binnen de huidige functie en daarbij rekening houdend met de huidige gebruikssituatie. In deze waarde zitten dus geen verwachtingen over de toekomstige waarde in de nieuwe functie.
(Her)ontwikkelingswaarde	Deze waarderingsgrondslag gaat uit van de waarde van de grond in de nieuwe functie. In deze waarde zitten alle verwachte opbrengsten (van het beoogde (woning)bouwprogramma) en kosten (het gemeentelijke kostenverhaal en de kosten voor de grondeigenaar om de grond geschikt te maken voor bebouwing) verwerkt.
Planbaat	Het deel van de waardestijging van grond (als gevolg van een juridische functiewijziging) dat (in sommige gevallen) overblijft na aftrek van het gemeentelijke kostenverhaal en de kosten voor de grondeigenaar om de grond geschikt te maken voor bebouwing.
Planbatenheffing	Een heffing over de planbaat. Ofwel, het deel van de waardestijging van grond (als gevolg van een juridische functiewijziging) dat (in sommige gevallen)

overblijft na aftrek van het gemeentelijke kostenverhaal en de kosten voor de grondeigenaar om de grond geschikt te maken voor bebouwing.

Gemaximeerd heffingspercentage (planbatenheffing)	Een planbatenheffing zal een waarborg moeten hebben dat de heffing niet zo hoog mag zijn dat het financieel niet meer aantrekkelijk is om te bouwen en ontwikkelen. Daarom is een planbatenheffing van 100% niet goed denkbaar en zal deze gemaximeerd moeten worden op een percentage van de grondwaardestijging.
Het kostenverhaal	Een bestaande regeling onder de Omgevingswet die overheden verplicht om (een deel van) de kosten die zij maken voor publieke investeringen in de gebiedsontwikkeling te verhalen op de grondeigenaar.
Kostensoortenlijst	Deze lijst bevat de kostensoorten die een gemeente onder de regeling van het kostenverhaal mag verhalen. Op de kostensoortenlijst staat een breed scala van kosten van gebiedsontwikkeling. Concrete voorbeelden zijn onder andere bijvoorbeeld de kosten voor de aanleg van infrastructuur, riolering, groenvoorzieningen, niet-commerciële sportvoorzieningen. De volledige kostensoortenlijst is te vinden in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit.
PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit & Toerekenbaarheid)	Deze criteria zien erop toe dat de kosten voor publieke investeringen door gemeenten proportioneel en naar profijt aan een ontwikkeling worden toegerekend. De criteria kunnen er toe leiden dat een investering niet volledig toerekenbaar is aan één gebiedsontwikkeling, omdat de bestaande omgeving er ook profijt van heeft. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een rondweg waarvan de bestaande stad ook profiteert. Hiervoor mag alleen het deel van de (kosten voor) de rondweg waarvan de betreffende ontwikkeling profijt van heeft ook daadwerkelijk aan die ontwikkeling worden toegerekend.
Marco-aftoppingsgrens	Dit is de bovengrens aan kosten die een gemeente mag verhalen op private grondeigenaren. Deze kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten van het te realiseren programma op de grond. Deze grens geldt voor de huidige regeling van kostenverhaal en zal blijven gelden wanneer deze regeling wordt geïntensiveerd. Het doel van deze bovengrens is namelijk om te voorkomen dat private eigenaren een zodanig hoge financiële bijdrage aan de gemeente

moeten betalen dat zij niet economisch rendabel kunnen bouwen en ontwikkelen. Anders zou er immers niet gebouwd worden.

Geïntensiveerd
kostenverhaal

Uitbreiding en aanpassing van de bestaande regeling van het kostenverhaal om een groter beroep op de waardestijging van de grond (als gevolg van juridische functiewijziging) te doen en zo tot een vergelijkbaar systeem aan een planbatenheffing te komen.