

26-06-23

Planbatenheffing: urgent of utopie?

[Bas Dijkhuizen](#)

In zijn pakket aan maatregelen om de grondprijs omlaag te krijgen laat minister Hugo de Jonge de zogeheten planbatenheffing buiten beschouwing. De minister wil nader onderzoek naar de heffing, waarmee de winst op grondbezit wordt afgeroomd. Experts en ontwikkelaars zijn wisselend in hun reacties variërend van 'deze heffing komt er nooit' en 'de urgentie is groter dan ooit.'

'Historisch', zo noemde afgelopen week Erwin van der Krabben, hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Radboud Universiteit, in het Financieele Dagblad (FD) de grondvoorstellen van Hugo de Jonge.

Van der Krabben doelde met deze uitspraak op het feit dat een minister in zijn [Kamerbrief over het nieuwe grondbeleid](#) hardop zegt dat de grondwaarde ten goede moet komen aan het collectief belang en niet alleen aan de grondeigenaar.

'Dat is sinds de jaren zeventig niet meer gebeurd', zegt Van der Krabben in het FD.

Als de planbatenheffing er komt dan komt die volgens de hoogleraar niet ten goede aan de bestaande woningbouwprojecten. Het gaat om ongeveer 350.000 huizen van de totale woningbouwopgave van 900.000 woningen.

'Die projecten moeten op een andere manier uit het slop worden gehaald', zegt Van der Krabben.

Het goede nieuws is volgens de hoogleraar dat voor de andere 550.000 nieuwbouwwoningen nog geen grond is verworven.

'Voor die projecten bieden belasting op de waardestijging van de grond [een oplossing](#). Voorwaarde is dat de maatregelen snel worden ingevoerd, want de grondmarkt zit niet stil.'

In het kort: wat is planbatenheffing?

De planbatenheffing is een instrument dat wordt gebruikt door overheden om financiële voordelen te halen uit waardestijgingen van onroerend goed als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Wanneer een bepaald gebied een herbestemming krijgt voor bijvoorbeeld woningbouw, industrieel gebruik of infrastructuurprojecten, kan de waarde van de grond aanzienlijk toenemen.

De planbatenheffing is bedoeld om een deel van deze waardestijging terug te vorderen van de eigenaren of ontwikkelaars die profiteren van de herbestemming.

Het idee achter deze heffing is dat de overheid investeert in de infrastructuur en andere

voorzieningen die de waardevermeerdering mogelijk maken. Het is dus redelijk dat zij een deel van de opbrengsten ontvangt.

Project- en gebiedsontwikkelaars verenigd in de Neprom zijn tegen de planbatenheffing. Gemeenten beschikken volgens Neprom-directeur Jan Fokkema over instrumenten om geld uit de grond te halen zoals de onteigeningswet en de wet voorkeursrecht.

Deze laatste wet geeft gemeentes het recht van de eerste aankoop. 'Daarmee houdt de gemeente grip op de grond en kan grond niet gemakkelijk in handen vallen van speculanten', zegt Fokkema.

Planbatenheffing is rituele dans

Volgens Friso de Zeeuw wordt de planbatenheffing nooit ingevoerd. 'Het is een politieke rituele dans waar de linkerhelft van de Tweede Kamer om de zoveel jaar naar vraagt. De minister zegt een onderzoek toe en het eind van het liedje is, laten we er maar niet aan beginnen.'

Zelfstandig vastgoedadviseur Mark Spiering zegt in een reactie dat de planbatenheffing alleen werkt als daar iets tegenover staat voor de ontwikkelaar of de gebruiker.

'Ik ben niet enthousiast over dit instrument vanwege het dwingende karakter. Er zitten financiële consequenties aan vast om partijen een bepaalde kant op te sturen.'

Spiering, tot begin dit jaar hoofd property management bij vastgoedadviseur CBRE, snapt dat de planbatenheffing gevoelig ligt bij vooral de rechterflank van de Kamer.

'Het raakt heel sterk aan de rechten die samenhangen met bezit. In hoeverre mag je daar als overheid mee bemoeien?'

'Dat het ontstane gat moet worden afgedekt met subsidie, is maatschappelijk ongewenst'

Van der Krabben op zijn beurt benadrukt dat de noodzaak van een planbatenheffing groter dan ooit is. 'Er zijn op dit moment veel woningbouwprojecten waar een financieel tekort op zit en waar veel extra subsidie bij moet.'

Aan de onderkant sijpelt veel van de waarde die uit een gebiedsontwikkeling ontstaat weg naar de eerste of tweede grondeigenaar. 'Dat feit en dat het ontstane gat moet worden afgedekt met subsidie, is maatschappelijk ongewenst', zegt Van der Krabben.

Invoering van een planbatenheffing volgens de hoogleraar veel urgenter dan in het verleden het geval is geweest. 'Omdat we nu eenmaal met al die tekorten zitten op de woningbouwmarkt.'

De hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Radboud Universiteit benadrukt dat eerst onderzoek nodig is naar de effecten van de heffing. 'Ik ben er pertinent van overtuigd dat – los van de haalbaarheid - invoering van een planbatenheffing niet bedoeld is om projectontwikkelaars te pesten.'

'Het is bedoeld om een deel van de waardesprong bij de eerste eigenaar van een stuk grond weg te halen.'

Ontwikkelaars zijn volgens Van der Krabben nog altijd onterecht van mening dat zij voor die kosten moet opdraaien. 'Ik ben ervan overtuigd dat het gevolg van de heffing is dat een ontwikkelaar voor een veel lagere prijs dat stuk weiland kan kopen. Voor de ontwikkelaar is het budgetneutraal, maar niet voor de eerste eigenaar in een gebiedsontwikkeling.'

Aanpassing inbrengwaarde als alternatief

Van der Krabben wijst de kritiek van onder andere de VVD van de hand dat van een extra belastingheffing een woning alleen maar duurder wordt.

'Daar moet eerst meer helderheid over komen. Er ontstaat een andere politieke discussie als de overheid aan de hand van een goede doorrekening aantoon wat er gebeurt met deze heffing. De kans op invoering wordt dan groter.'

Volgens De Zeeuw is een alternatief voor de planbatenheffing voorhanden met de aanpassing van de zogenaamde inbrengwaarde.

Dit instrument houdt in dat een ontwikkelaar moet betalen voor de publieke voorzieningen die zijn (woningbouw-)plan veroorzaakt. Denk aan infrastructuur, groen, water en andere voorzieningen.

Hij mag het bedrag waarvoor hij de grond kocht, de zogeheten inbrengwaarde in mindering brengen.

'Met de inbrengwaarde kun je maar een deel van de grondprijskosten afkomen'

Als een ontwikkelaar voor een hoog bedrag de grond heeft ingekocht, hoeft hij minder aan de gemeente te betalen. 'De belastingbetaler draait vervolgens op voor de resterende kosten van de publieke voorzieningen', zegt De Zeeuw.

In de nota van De Jonge wordt de aanpassing van de inbrengwaarde omarmd, maar niet uitgewerkt zegt De Zeeuw. 'Daarvoor heeft de minister een jaar de tijd gehad. Het onderzoek is nu weer minimaal een jaar uitgesteld.'

Van der Krabben is voor invoering van de inbrengwaarde, maar dan wel samen met de planbatenheffing. 'Met de inbrengwaarde kun je maar een deel van de grondprijskosten afkomen en met de planbatenheffing een groter deel. Voorwaarde is ook in dit geval dat het eerst goed wordt doorgerekend.'