

[Vacatures](#) [Magazine](#) [ROmLive](#) [Podcast](#) [Contact](#)VAKBLAD OVER RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING EN DE
FYSIEKE LEEFOMGEVING[Homepage](#) [Actueel](#) [Achtergrond](#) [Opinie](#) [Columns](#) [Q](#)

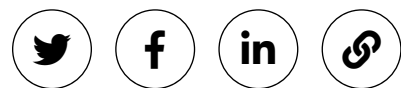
Een roos op het graf van Joop den Uyl

[Woningbouw](#) [Omgevingswetgeving](#) [Gebiedsontwikkeling](#)

AUTEUR

Friso de Zeeuw

24 november 2025 om 17:22, Leestijd ca. 2 minuten



Wie denkt dat de strijd tegen grondspeculatie vooral een technische discussie is, komt bedrogen uit. Achter de keuze voor gebruikswaarde of residuele waarde schuilt een stille systeemwisseling met grote gevolgen voor gebiedsontwikkeling, onteigening én de positie van de overheid. Met één besluit legt minister Mona Keijzer niet alleen de speculant aan banden, maar ook een rode roos op het graf van Joop den Uyl.

Grondspeculatie verdient bestrijding. Elke volgende transactie van percelen landbouwgrond waarop een woonbestemming wordt verwacht, stuwt de grondprijs omhoog. Als het tot planrealisatie komt, mogen de private eigenaren die de ontwikkeling ter hand nemen hun aankoopprijs verrekenen met de factuur die zij van de gemeente ontvangen voor de kosten van de publieke voorzieningen in en rond het plan.

Hoge grondverwervingsprijzen werken dus kostenverhogend voor de overheid ('de belastingbetaler') en vertragen de overleg van de marktpartijen met de gemeente. Dat kan men voorkomen door de zogenaamde inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van het kostenverhaal anders te taxeren dan op basis van eerder betaalde grondprijzen met de vergelijkingsmethode.

Een alternatief is de zogenaamde residuele methode. De residuele waarde baseert zich op de (markt-)opbrengt van het vastgoed na de planrealisatie minus de kosten van het uitvoeren van die ontwikkeling. Indien de huidige gebruikswaarde hoger is – meestal in binnenstedelijke gebieden – geldt die als inbrengwaarde. De eigenaar die meer voor de grond heeft betaald, kan dat niet meer op de overheid afwentelen.

De in 2024 gepubliceerde 'Praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkeling' wijst al in de richting van de residuele waarde. Als de gemeente tijdig de kaders van het woningbouwplan aangeeft, inclusief de betaalbaarheidseisen, versterkt dat de basis onder een residuele taxatie. Aansluitend op deze praktijk kan de regering het waardebepalingsvoorschrift (artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit) aanscherpen, met een verwijzing naar de residuele waardebepaling.

‘ De gevolgen van de keuze voor de gebruikswaarde zijn ingrijpend ’

Als Adviesgroep STOER hebben wij dit laatste geadviseerd. Minister Mona Keijzer heeft dit advies niet overgenomen. Zij zet in op de invoering van de gebruikswaarde voor alle locaties. Dat is de waarde van het huidige gebruik. Dat is bij uitleglocaties meestal agrarisch, bijvoorbeeld € 8,- per m². De residuele waarde zou bijvoorbeeld € 30,- kunnen zijn. Met de vergelijkingsmethode kom je zomaar op € 60,- of meer.

De gevolgen van de keuze van de gebruikswaarde zijn ingrijpend en hebben nog nauwelijks aandacht gekregen. Die aandacht krijgt de materie wel in een uitgebreid artikel van collega prof. Arjan Bregman in het Tijdschrift voor Bouwrecht (september 2025). In de eerste plaats kunnen we stagnatie van de grondverwerving voor woningbouw verwachten, omdat de oorspronkelijke grondeigenaar (meestal landbouwer) geen financieel belang meer heeft bij

verkoop. Marktpartijen en gemeenten zullen hun prijsaanbod afstemmen op de agrarische waarde.

In de tweede plaats betekent de invoering van de gebruikswaarde een systeembreuk. We gaan volgens Bregman van een stelsel met 'kostenverhaal' naar 'baatafroming'. Dat gaat veel verder dan bestrijding van speculatie waar het een Tweede Kamermeerderheid om gaat. In derde plaats signaleert Bregman dat de gebruikswaarde de schadeloosstelling bij onteigening gaat beïnvloeden. Dan krijgt PvdA-premier Joop den Uyl, wiens kabinet hierover in 1977 viel, alsnog zijn zin. Mona Keijzer legt een rode roos op zijn graf.

Uitgever



Ook uitgever van

Stadszaken **STEDELIJK INTERIEUR** ***groen***

Service & Contact

ROmagazine • ELBA\REC

Paulus Borstraat 41

3812 TA Amersfoort

033 87 00 100 • info@romagine.nl

© 2025 ROmagine, Alle rechten voorbehouden.