

10 april 2026

## Het inbrengwaardedebat: zoeken naar een rechtvaardig grondbeleid

[Marcel Bayer](#)

Tijdens een drukbezocht debat bij Stadkwadraat in Utrecht stond één vraag centraal: hoe bepalen we de juiste inbrengwaarde van grond in een tijd waarin gebiedsontwikkeling steeds complexer en duurder wordt? Vertegenwoordigers uit wetenschap, adviespraktijk en overheid bogen zich over een onderwerp dat op het eerste gezicht technisch lijkt, maar in werkelijkheid diep politiek geladen is.

De aanleiding voor het debat is helder: de praktijk van gebiedsontwikkeling kraakt. De integrale opgave – van woningbouw tot klimaatadaptatie – vraagt om forse investeringen, terwijl de financiële haalbaarheid steeds vaker onder druk staat.

Volgens Bram van Uden van de gemeente Utrecht bedraagt de publieke onrendabele top inmiddels zo'n 17 miljard euro. 'Het Rijk legt dat niet bij. Dus komt het bij de sector terecht. Maar waar blijft dan nog de waardeontwikkeling?'

Die spanning vertaalt zich direct naar de discussie over de inbrengwaarde: de waarde van de gronden en bebouwing die grondeigenaren krijgen toegekend bij ontwikkeling. Die vormt een cruciale schakel in het facilitair grondbeleid en bepaalt mede hoe kosten en opbrengsten worden verdeeld.

Want die waarde mogen de eigenaren in beginsel aftrekken van het bedrag dat zij aan de gemeente moeten betalen voor de publieke voorzieningen, zoals de ontsluitende infrastructuur.

### **Van comparatief naar residueel**

Opvallend was de brede consensus over wat níet meer werkt. De traditionele comparatieve methode – gebaseerd op referentietransacties, soms tientallen kilometers verwijderd van de betreffende locatie – kan op weinig steun meer rekenen. 'Die methodiek moeten we niet meer willen', stelde zelfstandig adviseur grondbeleid Joop van den Brand resoluut.

Toch blijft de methode in juridische procedures populair, omdat rechters er houvast aan hebben. Dat zorgt voor een spanningsveld tussen praktijk en rechtspraak.

De residuele grondwaardemethode, waarbij de grondwaarde wordt afgeleid van de uiteindelijke ontwikkelopbrengst minus kosten, wint daarentegen terrein. Volgens Friso de Zeeuw is dat onvermijdelijk: 'Koppel de inbrengwaarde aan de residuele waarde, want daarmee toppen we de honorering van speculatieve waardes.'

Ook in de zaal klonk steun voor deze benadering. De residuele methode biedt volgens velen meer ruimte voor een “rechtvaardige verdeling” van kosten en winsten tussen publieke en private partijen.

### **Techniek of politiek?**

Toch bleek al snel dat de discussie niet puur technisch is. Arjan Bregman benadrukte het onderscheid tussen een technische en een politieke benadering. “De vraag is: waar houdt de techniek op en begint de politieke keuze?”

Die vraag werd concreet in de kritiek van voormalig minister Mona Keijzer op de residuele methode. Zij stelde onder meer dat de wetgever geen taxatiemethode mag voorschrijven en dat de methode te afhankelijk is van aannames. De Zeeuw en Bregman verwierpen die bezwaren volledig: “Waarom zou de wetgever niet mogen kiezen voor de methode die de werkelijke waarde het beste benadert?”

Ook de vrees dat hoge publieke kosten zouden leiden tot extreem lage grondwaardes, werd door meerdere sprekers gerelativeerd.

### **Risicoverdeling als kernvraag**

Onder de oppervlakte speelde een fundamentele kwestie: wie draagt het risico? Gemeenten stellen steeds hogere ambities – op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit – maar wat gebeurt er als de markt tegenzit, plannen vertragen of regelgeving verandert?

Hoogleraar planologie Erwin van der Krabben waarschuwde dat het debat vertroebeld raakt door het vermengen van technische en politieke elementen. ‘Kostenverhaal is geen baatafoming’, stelde hij. Tegelijkertijd erkende hij dat bij een residuele benadering het risico bestaat dat niet alle publieke kosten kunnen worden verhaald.

Dat maakt de keuze voor een methode ook een keuze over risicotoedeling.

### **Zoeken naar een tussenweg**

Een mogelijke consensus werd gezocht in een ‘tweetrapsraket’. Eerst werken met de residuele methode als pragmatische oplossing. Voor de aanhangers van de residuele methode is dat voldoende. Die hebben geen behoefte aan de tweede trap. De aanhangers van de gebruikswaarde willen op termijn doorstoten naar een – in hun ogen – stabielere grondslag, bijvoorbeeld de gebruikswaarde.

Van den Brand verwoordde het als volgt: ‘Eerst kostenverhaal, dan waardeontwikkeling. Kostenverhaal is niet bedoeld om de inbrengwaarde te berekenen.’ In die redenering blijft de comparatieve methode nog wel bruikbaar voor het bepalen van de huidige gebruikswaarde.

Ook werd gewezen op nieuwe wetgeving, zoals het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, dat gemeenten meer tijd geeft via het voorkeursrecht. Dat onderstreept volgens de aanwezigen het belang van flexibiliteit in de waardebepaling, bijvoorbeeld door tussentijdse aanpassing van de residuele waarde.

### **Geen systeembreuk, wel beweging**

Hoewel de meningen uiteenliepen over de exacte invulling, leek één conclusie breed gedragen: een radicale systeembreuk is niet nodig, maar stilstand is geen optie. ‘Wij doen voorstellen zonder het systeem omver te gooien’ aldus Van Uden.

Het debat maakte duidelijk dat de zoektocht naar een eerlijke en werkbare inbrengwaarde nog lang niet is afgerond. Maar dat de comparatieve methode haar langste tijd heeft gehad, daarover waren de meeste deskundigen het eens.

De echte uitdaging ligt nu elders: het vinden van een balans tussen rechtvaardigheid, uitvoerbaarheid en risicodeling in een steeds onzekerder ontwikkelklimaat.