

15 april 2026

# Grondspectatie verantwoord uitbannen

*Het vernuftige van dit voorstel schuilt juist in de eenvoud.*

[Friso de Zeeuw](#)

In het kader van [STOER](#), het versnellingsprogramma voor woningbouw, heeft de adviesgroep waarvan ik voorzitter was ook aanbevelingen voor het grondbeleid gedaan. Enkele van die voorstellen heeft het vorige kabinet overgenomen. Een voorbeeld daarvan is het standaardiseren van het format van publiek-private overeenkomsten voor gebiedsontwikkeling. Ook ging toenmalig minister Mona Keijzer mee met het advies om af te zien van de introductie van een 'planbatenheffing'. Naar het inzicht van de adviesgroep gaat het om een bureaucratiserend instrument dat de woningbouwplanning vertraagt. Ook het huidige kabinet zal geen wetsvoorstel voor een planbatenheffing indienen.

Het voorstel om de positie van de gemeente bij actief grondbeleid te versterken door de werkingsduur van het voorkeursrecht te verlengen, heeft de Tweede Kamer inmiddels uit eigen beweging in de Wet versterking regie volkshuisvesting geamendeerd.

## Kop indrukken

Een thema dat nog 'hangt' betreft de zoektocht naar de beste manier om grondspectatie de kop in te drukken. Het speelt vooral bij verstedelijkingsplannen op agrarische gronden. Dat zit zo. De prijs van agrarische grond die waarschijnlijk een woonbestemming zal krijgen, maakt een 'waardesprong'. Dat is logisch en op zich niet zo'n probleem. Dat wordt het wel als die prijs zo hoog oploopt dat de grondprijs een blok aan het been gaat vormen voor de financiële uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Want de gemeente stelt - terecht - eisen aan elk plan dat private partijen realiseren. Denk aan betaalbare woningen, ontsluiting, klimaatadaptie en parkeren.

De private planontwikkelaar moet de gemeente betalen voor de kosten van de publieke voorzieningen die samenhangen met de gebiedsontwikkeling, het zogenaamde kostenverhaal. De aankoopkosten van de grond mag de projectontwikkelaar aftrekken van de bijdrage die hij aan de gemeente moet betalen voor zaken als infrastructuur, water en groen. De gemeente (of de subsidiërende rijksoverheid) moet dan genoeg nemen met een kleinere private bijdrage en zelf meer betalen.

## Voorbeeld

Een getallenvoorbeeld (gesitueerd in het westen van land): agrarische waarde per m<sup>2</sup>: 10 euro; normale handelsprijs met verwachte bouwbestemming: 35 euro; speculatieve waarde: 100 euro.

Bij een officiële taxatie kijkt de taxateur meestal naar de feitelijke transactiepreizen voor agrarische gronden met een verwachte woonbestemming in de omgeving. Hij hanteert meestal de ‘vergelijkingsmethode’. Vereenvoudigd gesteld resulteert uit die vergelijking de ‘werkelijke waarde’. Speculatief hoge prijzen doen dus volop mee in de vergelijking.

De discussie in de vakwereld en de politieke arena gaat over de manier waarop de speculatieve prijsvorming het beste kan worden bestreden. Het STOER-advies hebben prof. Arjan Bregman en ik op verzoek van de club van professionele projectontwikkelaars Neprom [nog een keer uitgediept](#).

## Weinig opwindend

Onze kernaanbeveling klinkt weinig opwindend: bepaal de waarde van de gronden (de zogenaamde inbrengwaarde) op basis van de ‘residuele waarde’ van de grond in het te realiseren plan. En dus niet meer op basis van de vergelijkingsmethode. ‘Residueel’ betekent: het residu dat overblijft nadat alle kosten en opbrengsten van het plan van elkaar zijn afgetrokken.

Het vernuftige van dit voorstel schuilt juist in de eenvoud. Het gaat namelijk niet om een wijziging van de wettelijke waarde-grondslag, die ook onvoorziene gevolgen zou kunnen hebben voor de waardebepaling bij onteigening en de toepassing van de voorkeursrecht. Het gaat louter om een andere wijze van taxeren.

Taxateurs geven veelal de voorkeur aan de vergelijkingsmethode vanwege de objectiviteit en concreetheid van realiseerde transacties. Maar daar valt wel wat op af te dingen.

Via de vergelijkingsmateriaal komen transacties in beeld die op een ruime afstand, soms van meer dan 30 kilometer, zijn gelegen van het plan. De context van de in taxatie betrokken objecten ontbreekt soms. En het aantal in beschouwing genomen transacties blijft niet zelden beperkt.

De residuele taxatiemethode kijkt vooruit. Residueel rekenen heeft in de vroege fases een volatiel karakter: een iets andere looptijd, rente of opbrengstenstijging kunnen het financiële resultaat substantieel veranderen. Dat is een nadeel. Daar staat tegenover dat marktpartijen en gemeenten ook in embryonale fasen van de programma- en planvorming al residuele inschattingen maken. In publiek-private overeenkomsten (de zogenaamde anterieure overkomsten) landen vaak prijsafspraken op residuele basis.

## Handreiking

Op verzoek van het ministerie van VRO heeft de taxatiebranche (RICKS) in december 2024 een [‘Praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkeling’](#) gepubliceerd. Die wijst in voorzichtige bewoordingen ook in de richting van de residuele methode.

Kortom: laat de vergelijkingsmethode niet langer prevaleren boven de residuele benadering. En leg het primaat van de residuele benadering vast in de betreffende algemene maatsregel van bestuur.

## Excuus

Excuus voor deze vrij technische uiteenzetting, maar dat moest toch even. De consequenties voor de totale kostprijs van een afzonderlijke woning zijn niet wereldschokkend: het scheelt een paar procent. Maar bij een plan van, pakweg, 500 woningen kan het verschil in resultaat van de grondexploitatie miljoenen euro's schelen. Het komt uiteindelijk de belastingbetaler ten goede, want leidt tot minder gemeentelijke uitgaven en rijkssubsidies.

Verderstrekkende alternatieven - zoals inbrengwaarde baseren op de agrarische gebruikswaarde - ogen misschien aantrekkelijk. Maar ze veroorzaken stagnatie in de grondverwerving, hebben ondoordachte gevolgen voor het hele systeem van waardebeoordeling bij onteigening en voorkeursrecht, en ondermijnt de publiek-private samenwerking. Per saldo vertraagt de woningbouwplanning en dat is wel het laatste wat we willen.