

‘MAAK DE KOPER WEER KONING’

Gert van Wijland 03 feb 2012

Grondexploitatie is voor gemeenten van zekere winstmaker geworden tot grootste verliespost. Om afwaardering zo lang mogelijk uit te stellen, zoeken wethouders creatieve oplossingen. Hoe Hendrik-Ido-Ambacht een faillissement afwendde. Met een gedeeld tekort van 18,5 miljoen euro op de grondexploitatie van nieuwbouwlocatie De Volgerlanden leek de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht vorig jaar op provinciale curatele en op termijn zelfs op de gevreesde artikel 12-status af te koersen. De wijk werd samen met buurgemeente Zwijndrecht ontwikkeld. Toen bleek dat de risico's groter waren dan gedacht, liepen de onderlinge spanningen op. Een impasse dreigde.

Om te voorkomen dat de buurgemeente uit het project zou stappen, voerde verantwoordelijk wethouder Teunis Stoop (SGP/CU) ‘intensief overleg’ met collega Aaike Kamsteeg van Zwijndrecht. Als resultaat hiervan nam Hendrik-Ido-Ambacht een groter deel van de infrastructurele kosten en risico's op zich. Stoop kwalificeert de huidige samenwerking als ‘constructief’. ‘We kunnen weer verder.’ Maar inmiddels was het acute tekort dus wel opgelopen tot 18,5 miljoen euro, waarvan Zwijndrecht de helft draagt. Alleen door fors te bezuinigen op de proceskosten wist de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht uit de gevarenzone te komen. Althans, voor de eerstkomende jaren, zo verwacht Stoop. ‘Van de grond die in ons eigendom is, moeten we de komende 10 jaar nog voor tientallen miljoenen zien te verkopen. Als de crisis te lang aanhoudt, komen we opnieuw in de problemen, maar voorlopig hebben we weer grip op de grondexploitatie.’

Bordjes

Belangrijk is dat Hendrik-Ido-Ambacht op tijd de problemen heeft onderkend, aldus Frank ten Have, adviseur/ partner bij Deloitte. Als vastgoedspecialist onderzoekt hij de markt rond de grondexploitatie en brengt daar jaarlijks rapport over uit. Veel gemeenten hebben volgens hem te laat ingezien dat de grondprijsstijging niet tot in het oneindige zou blijven doorgaan. Verrassend is dat volgens hem niet: ‘Meer dan 30 jaar lang was de grond elk jaar meer waard dan het jaar daarvoor. Een hele generatie ambtenaren heeft nooit een daling van grondprijzen meegemaakt.’ Dan is het moeilijk om de bordjes op tijd te verhangen. Wat Ten Have wel verwondert, is dat er gemeenten zijn die tijdens de crisis extra grondposities hebben ingenomen. In 2009 liep de som in grond geïnvesteerd vermogen nog met honderden miljoenen op, zo blijkt uit de rapportage van Deloitte over dat jaar. ‘Toen was het toch wel duidelijk geworden dat de markt niet zomaar zou herstellen.’

Nu bezitten de gemeenten in Nederland voor bijna 15 miljard euro aan nog uit te geven grond. Naar schatting 3 miljard daarvan zal waarschijnlijk niet meer worden terugverdiend. ‘De terugverdientijd wordt langer en de terugverdienpotentie kleiner’, formuleert Ten Have. Hij rekent voor dat de huizenprijs tussen 1985 en 2008 ruim vier keer zo hoog werd, terwijl de grondprijs in diezelfde periode zeven keer over de kop ging. ‘Als dezelfde factor doorzet nu de huizen in waarde dalen, zet je dan maar schrap.’ Toch kwam hij zelfs vorig jaar nog gemeenten tegen die een verwachte jaarlijkse prijsstijging van 2 procent in de boeken hadden opgenomen. Het merendeel van de bestuurders kijkt nu echter met een meer realistische blik naar hun grondposities. ‘Winst maken is niet meer het doel, het beperken van verlies staat voorop.’ En dat zal nog niet altijd meevallen, zo voorspellen deskundigen. Zij

rekenen er officieel nog mee dat de bouwmarkt over 2 jaar wel weer zal aantrekken. Zo niet, dan worden de problemen acuut en dreigen de oplopende rentelasten onbetaalbaar te worden. 'Verlies nemen is onvermijdelijk, maar soms ook onmogelijk: bij rond de dertig gemeenten is de restschuld hoger dan de totale reserves. Voor hen dreigt een artikel 12-status', aldus Ten Have.

Verjubelen

Maar gemeenten hebben in het verleden ook veel grond tegen veel geld uitgegeven. Waar zijn deze miljoenen dan gebleven? Gebruikt om algemene voorzieningen mee te betalen, zeggen de meeste betrokkenen. 'De winsten werden als vaststaande inkomsten ingeboekt en uitgegeven', stelt onder andere Peter van Rooy, directeur van onderzoeksbureau Accanto. Hij adviseert het kabinet en schreef een aantal boeken over nieuwe verdienmodellen in de vastgoedsector. Het woord verbuizen zal hij noch iemand anders in de mond nemen. Daarvoor is de materie te gevoelig. 'Natuurlijk zijn er de verhalen over externe adviseurs die een weekendje naar Milaan vlogen om schoenen van 1.200 euro aan te schaffen. Maar in het publieke domein zijn zeker geen miljarden weggegooid. Het geld is wel degelijk aan de algemene voorzieningen ten goede gekomen.

Gemeenten moesten wel, want inkomsten uit gronduitgifte waren de belangrijkste kurk waarop ze dreven.' Op zich noemt Van Rooy het exploiteren van grond begrijpelijk: er was ook nooit reden om in te grijpen, de winsten liepen toch wel binnen. Nu gemeenten binnenkort misschien zwembaden en sporthallen moeten sluiten, is dat wel anders. 'Idioot dure schoenen kopen is er even voor niemand meer bij.' Op de centen passen mag nodig zijn, maar Ten Have waarschuwt voor al te forse bezuinigingen op de gemeentelijke projectbureaus. 'Je moet wel zorgen dat er expertise overblijft voor als de markt weer aantrekt. De remweg van projecten is lang, maar dat geldt ook voor het weer opstarten. Vergeet naast het bezuinigen niet om de boel met creatieve oplossingen weer vlot te trekken.'

Gegijzeld

Een van de meer onorthodoxe oplossingen ligt in het doorbreken van de traditionele rolverdeling. Dat stelt [Emile Karregat](#), oud-wethouder van fi nanciën en huidig raadslid in de gemeente Edam-Volendam. 'In veel gemeenten wordt niet meer gebouwd, omdat bouwpartners niets meer willen. Gemeenten voelen zich gegijzeld door ontwikkelaars met hun bouwclaims en blijven met dure grond zitten.' Juist door de crisis valt er echter met alle partijen te onderhandelen, aldus [Karregat](#). Naast zijn raadswerk assisteert hij als onafhankelijk adviseur gemeenten bij gebiedsontwikkeling. Ontwikkelaars willen graag aan het werk: 'Beter voor een andere doelgroep en minder gebouwd dan helemaal niet gebouwd, zo is de redenering in de huidige markt.'

Als huidig raadslid en oud-wethouder in Edam-Volendam wijst [Karregat](#) (VVD) met gepaste trots naar de 'radicaal andere koers' die zijn gemeente vanaf 2006 heeft ingezet. Zonder voor de winst op grond te gaan, is op deze manier de nieuwbouwwijk De Gouwwijk gebouwd en wordt de Broeckgouw geheel in eigen beheer ontwikkeld. 'De gemeente doet alles zelf: de grond bouwrijp maken, de plannen laten ontwikkelen en de bouw aanbesteden', vertelt de oud-wethouder. 'Daardoor kunnen we maximaal sturen en zijn de totale kosten met circa 25 procent gedrukt. Dat scheelt op een wijk met 1.050 woningen heel veel geld en houdt het voor de woningzoekenden betaalbaar.' Belangrijker volgens

Karregat was nog dat de gemeente de klant vanaf het begin centraal heeft gesteld. Mede door elk jaar middels enquêtes de woonwensen en de markt in kaart te brengen 'en te houden' lukt het Edam-Volendam tot nog toe woningen te bouwen die ook werkelijk worden verkocht of verhuurd. 'Het is een mix van starterswoningen, zorghuizen, twee-onder-een-kapwoningen, appartementen, duurdere kavels en een klein deel sociale woningbouw.' De crisis gaat naar zeggen van het raadslid tot nu toe vrijwel voorbij aan de Broeckgouw. 'De kopers staan als vanouds in de rij. Onlangs is zelfs besloten tot versnelling, in plaats van te temporiseren zoals veel andere gemeenten noodgedwongen doen.'

Erfpacht

In deze crisistijd kunnen gemeenten voor het stimuleren van de bouw ook teruggrijpen op een klassiek instrument als de erfpacht. Van Rooij noemt het uitgeven van grond tegen basiswaarden zelfs 'weer helemaal van deze tijd.' Mits goed uitgevoerd, verlaagt het volgens hem de aanvangskosten voor de koper. 'De kosten van de grond, soms tot de helft van de vrij-op-naamprijs van een nieuwbouwwoning, worden uitgesmeerd over een langere periode waardoor ook starters kunnen instappen.' Een van de gemeenten die de erfpachtconstructie onlangs heeft toegepast, is Papendrecht. Om vliegtuigfabrikant Fokker te behouden, kocht de gemeente eind vorig jaar de grond onder het bedrijfspan van de fabrikant om deze daarna in erfpacht uit te geven. Fokker bouwt daar vervolgens een nieuwe fabriek op. De risico's voor de gemeente zijn afgedekt via een toeslag op de erfpacht, zo staat expliciet in het aangenomen raadsvoorstel. Dit geld wordt als voorziening opzijgezet, voor als Fokker bijvoorbeeld zou omvallen.

Los van alle creatieve oplossingen staaf of valt elk nieuwbouwproject met het bouwen van betaalbare huizen waar ook werkelijk vraag naar is, aldus de gehoorde experts. Dat klinkt als een open deur, maar daar is het volgens hen wel ooit misgegaan. 'In de hype van het grote geld en winstmaximalisatie per kavel, hebben ontwikkelaars jarenlang steeds duurdere huizen gebouwd. De kopers kwamen toch wel, terwijl ze het vaak maar net konden betalen', aldus Van Rooy van Accanto. De vraag naar betaalbare starterswoningen is volgens hem te lang genegeerd. 'En omdat gemeenten ook wilden meeprofiteren van de stijgende prijzen, bepaalde niet de wethouder van RO dat er grond werd aangekocht, maar zijn collega van financiën. Soms puur geleid door geldbehoefte. Financieel gedreven gronduitgifte voor bedrijventerreinen en kantoren verklaart voor een fors deel de huidige leegstand.' Gemeenten zouden volgens Van Rooy op termijn helemaal moeten afzien van speculatie met grond en moeten kiezen voor een zuiver publieke rol. **Ten Have en *Karregat* willen niet zover gaan. Al analyserend stelt de laatste wel dat gemeenten zich óf helemaal niet meer actief met uitbreidingen moeten bezighouden óf veel intensiever dan nu het geval is. 'Voor een gemeente zijn er nog steeds veel mogelijkheden om succesvol te ontwikkelen, maar zonder voldoende expertise moet je er gewoon niet aan beginnen. Dat hebben de huidige problemen in Nederland wel uitgewezen.'** De oplossing is eenvoudig, aldus alle gehoorde experts: maak de koper weer koning. 'Met alle leegstand is dat feitelijk al gebeurd, maar de gemeenten moeten zich dat soms nog beter realiseren. Ze moeten leren kijken naar wat de mensen willen', stelt Ten Have. En dat hoeven niet alleen starterswoningen te zijn. 'Er zijn meer doelgroepen, richt je op zorgwoningen, combineer woonwensen van groepen mensen. Zelfs met openbaar

groen kan je besparen: mensen naast een park zijn minder vaak ziek, dus kosten minder aan zorg', aldus Van Rooy.

Kapitaalvernietiging

Wil nieuwbouw concurrerend blijven met de goedkoper wordende bestaande bouw, dan zal de prijs hoe dan ook omlaag moeten. Afwaarderen van de grond zal voor gemeenten onontkoombaar zijn, zo luidt een breedgedragen analyse. 'Neem het verlies, dat is beter dan jarenlange stagnatie.' Niemand ziet iets in het bezuinigen op de kwaliteit van de woningen en de wijken. Natuurlijk hoeft niet elke woning een extreem lage energieprestatie-coëfficiënt te hebben en hoeft niet elke wijk als 'excellent gebied' te worden ontwikkeld. 'Maar crisisbouw moeten we niet hebben', stelt Ten Have. 'Dat is kapitaalvernietiging.' Maar ondertussen zitten veel gemeenten wel met dusdanig grote tekorten dat bezuinigen onvermijdelijk is.

Wethouder Stoop van Hendrik- Ido-Ambacht ondervond dat afgelopen jaar aan den lijve. 'Een tekort van 9,25 miljoen kunnen wij op een totale gemeentebegroting van 60 miljoen euro niet laten passeren.' Door de proceskosten met 5 miljoen euro te verlagen en het voor eigen rekening nemen van 10 miljoen aan infrastructurele kosten is de gemeente voorlopig uit de gevarenzone. Het directe tekort ligt nu onder het miljoen. Van de kwaliteit van het plan en de woningen is de gemeente volgens de wethouder echter afgebleven. 'Het centrale park is wat versoberd. We plaatsen wat minder bruggetjes. Maar het is perse geen wijk waaraan je over 20 jaar kunt zien dat hij in de crisistijd van 2012 is gebouwd.'