

COMMENTAAR **VERSLAAFD AAN GROND**

De meeste gemeentelijke grondbedrijven staan er beroerd voor. Deloitte heeft becijferd dat alleen al een jaar vertraging in de realisatie van de helft van de plannen die in de boeken van de grondbedrijven zijn opgenomen een renteverlies van 250 miljoen euro oplevert. Daarnaast is er de daling van de voorgecalculeerde uitgifteprijs, afschrijving van kosten van geschrapte plannen en zo meer. Neem Rotterdam. De geldmachine die het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) voor de gemeentekas (30 miljoen euro per jaar) was, behoort tot het verleden. Resterende (binnenstedelijke) ontwikkelingen vergen hogere kosten; 85% van de Rotterdamse grondexploitaties moet met aanvullende middelen sluitend worden gemaakt. Nog dit jaar is een extra voorziening van 50 miljoen euro getroffen.

Grondbedrijven doen er goed aan om de financieel-economische gifbeker tot de bodem leeg te drinken. *Ad fundum!* In de politieke arena leeft nu nog het crisisbesef. Men staat nu toch aan de vooravond van forse bezuinigingen. Her- en afwaarderen, saneren, voorzieningen treffen en opnieuw prioriteren. Rotterdam schrapt bij voorbeeld tien van de eerder aangewezen dertien strategische gebiedsontwikkelingen en houdt er dus nog drie in de lucht:

Central District, Kop van Zuid en Hart van Zuid.

De crisis is een passende gelegenheid om de gemeentelijke grondbedrijven opnieuw te positioneren. Ik vind dat er - in de toekomst - een einde moet komen aan afdrachten van de grondbedrijven aan de algemene kas van de gemeente. Als die afdrachten achterwege waren gebleven, hadden de bedrijven nu meer (reserve-)vles op de botten gehad. Het is bovendien ongezond dat gemeenten financieel zo afhankelijk zijn geworden van grondexploitatie. Het geïnvesteerd vermogen bedraagt meer dan 10 miljard euro. De gezamenlijke baten uit bouwgrondexploitatie ten opzichte van de totale baten van de gemeenten zijn in de afgelopen jaren tot zo'n 13% opgelopen. De enorme stijging van de grondquote van bijvoorbeeld, nieuwbouwwoningen naar meer dan 30% maakte dat mogelijk. Dit alles leidde tot financiële verslaving; gemeenten zullen financieel moeten afkicken.

Wat intussen te denken van de aanmoediging van adviesbureau Fakton aan de gemeenten om vooral nu nieuwe (risicodragende) grondposities in te nemen omdat grond nu goedkoop is en marktpartijen ervan af willen. Dat lijkt een erg risicovolle strategie. Ik ben echter de laatste om het tegenovergestelde te bepleiten: liquidatie van de gemeentelijke grondbedrijven. Zij blijven een waardevol instrument voor publieke stu-

ring en financiële verevening tussen plannen. De keuze voor facilitair gemeentelijk grondbeleid is even legitiem en heeft eigen voor- en nadelen. Beter dan een inkoopactie van Fakton, is een zoektocht naar nieuwe werkvormen voor gemeentelijke grondbedrijven en samenwerkingsvormen met marktpartijen, zoals het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam dat bij voorbeeld doet.

In ons land hebben de baten uit de grondexploitatie min of meer de plaats ingenomen van lokale belastingen. Dat is uniek in Europa: de gemeentelijke grondexploitaties hebben in Nederland vergeleken met andere landen een ongekend volume. Terwijl de omvang van de gemeentelijke belastingen juist minimaal is. Een nieuw kabinet zou er goed aan doen het gemeentelijk belastinggebied te vergroten. Gemeentelijke grondbedrijven blijken kwetsbaar voor de economische conjunctuur (als het slecht gaat) en nu ook voor de afroaming OEM-inkomsten door de rijksoverheid (als het goed gaat). Een helder statuut voor grondbedrijven waarin transparantie, professionele sturing en afzien van afdrachten aan de algemene dienst centraal staan, kan deze bedreigingen het hoofd bieden.

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling