



DE OVEREENKOMST TUSSEN GEMEENTEN EN BONNIE ST. CLAIRE FRISO DE ZEEUW

Een paar weken geleden hield ik bij de *Vereniging van Grondbedrijven* een referaat. Het is een leuke, open club van professionals, met de voeten in de klei, hart voor de publieke zaak en gewend aan de omgang met marktpartijen.

De meeste gemeentelijke grondbedrijven staan er beroerd voor. Frank ten Have van 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 mln oplevert. Daarnaast is er de daling van de voorgerecalculeerde uitgifteprijs, afschrijving van kosten van geschrapte plannen en zo meer. Nemen wij als voorbeeld Rotterdam. Koen Westhoff, directeur Gebiedsontwikkeling van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR), schetste dat de geldmachine die het grondbedrijf was voor de gemeentekas (ooit € 30 mln per jaar) tot het verleden behoort. Grondposities zijn teruggelopen en 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 mln getroffen. Mijn advies aan de grondbedrijven was 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 goeie gelegenheid is om de gemeentelijke grondbedrijven opnieuw te positioneren. Ik vind dat - 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-)vlees op de botten gehad. Het is bovendien ongezond dat gemeenten financieel zo af-

hankelijk zijn geworden van grondexploitatie. De waarde bedraagt meer dan € 10 mrd. De gezamenlijke baten uit bouwgrondexploitatie ten opzichte de totale baten van de gemeenten zijn in de afgelopen jaren tot zo'n 13% opgelopen (bron: Deloitte). 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. En dat is lastig. Vraag maar aan Bonnie St.Claire. 'Ik drink geen druppel meer', zei ze onlangs overmoedig in een interview.

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 vergelijking met andere landen een ongekend volume. Terwijl de omvang van de gemeentelijke belastingen minimaal is. Een nieuw kabinet zou er goed aan doen het gemeentelijk belastinggebied te vergroten.

Wat intussen te denken van de aanmoediging van adviesbureau Fakton aan de gemeenten om vooral nu nieuwe (risicodragende) grondposities in te nemen, 'want grond is nu goedkoop, onder meer omdat marktpartijen ervan af willen'? Ik vind dit een erg risicovolle strategie. Gezien de kwalitatieve resultaten die de afgelopen 50 jaar zijn behaald, ben ik echter de laatste om te pleiten voor liquidatie van de gemeentelijke grondbedrijven. Zij blijven een instrument voor publieke sturing en financiële verevening. 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. Koen Westhoff lanceerde er maar liefst zeven. Rijp en groen. Maar dat geeft niet, want het is tijd om uit te vinden, terwijl tegelijkertijd die beker wordt geleidigd...

Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds en praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft