

Gemeenten lopen minimaal 2,4 miljard euro mis door de stokkende bouw. Sommige gemeenten wacht de bedelstaf. De artikel 12-status dreigt. 'Dit hakt er drie keer zo erg in als een daling van het gemeentefonds.'

HANS BEKKERS

Miljardenstrop

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer (Vrom) hebben Deloitte een inventarisatie laten maken van de omvang van de tegenvallers in een representatief aantal gemeenten. Hoewel het onderzoek technisch gezien al weken klaar is, talmen de opdrachtgevers met het openbaar maken van de resultaten. Volgens ingewijden zijn die schokkend en wel

in die mate dat een aantal gemeenten linea recta richting artikel 12 koerst. Vooraleer de resultaten te publiceren, willen de opdrachtgevers een aanvullend onderzoek naar mogelijke oplossingsrichtingen. Het streven is nu medio november alle informatie naar buiten te brengen.

Somber

Hoewel de opdrachtgever nog niet klaar is om de resultaten in ontvangst te nemen, ligt de hoofdcon-

clusie op straat: het doorberekende verlies op de bouwgrondexploitatie loopt voor alle gemeenten op tot minimaal 2,4 miljard euro. Het somberste scenario komt uit op een bedrag van 3 miljard euro. Deskundigen uit de marktsector becijferen intussen dat de grondexploitatieverliezen voor het totaal van alle gemeenten mede daardoor oplopen tot ruim 3 miljard euro per jaar. Directeur Peter van Bosse van financieel adviesbureau Fakton neemt de



Maisveld op Amsterdamse Zuidas. De beoogde woningbouw laat nog 1,5 jaar op zich wachten.

SAKE RIJPKEMA

productiedaling in de woningbouw als vertrekpunt. 'Ik ga uit van de geraamde bouw van 60 duizend woningen per jaar. Door de stokkende economie worden er slechts 20 duizend van gerealiseerd. Dan heb je ook nog eens te maken met een dalende huizenprijs van gemiddeld 10 procent. Een dergelijke daling van de vrij-op-naam-prijs van een nieuwbouwwoning betekent dat de grondopbrengst met de helft naar beneden kan worden bijgesteld indien de bouwkosten gelijk blijven. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning zakt van 250 naar 225 duizend euro. Omdat de bouwkosten 200 duizend per woning blijven, betekent dat dus dat de residuele grondwaarde zakt van 50 naar 25 duizend euro. In combinatie met de achterblijvende realisatie, betekent dit dat er bij gemeenten geen 3 miljard euro binnenkomt, maar slechts 0,5 miljard euro. Dus wat de gemeenten sec aan grondinkomsten mislopen, is 2,5 miljard euro per jaar', rekent Van Bosse voor. Daar komen dan nog eens de misgelopen bouwleges en gederfde ozb-inkomsten bij. 'Wij komen uit op het jaarlijks mislopen door gemeenten van naar schatting van 3,8 miljard euro', zegt vastgoeddeskundige Van Bosse.

Negatief

Bouwfonds-directeur en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, Friso de Zeeuw, komt op nagenoeg hetzelfde bedrag uit. Hij neemt als vertrekpunt het door gemeenten geïnvesteerd vermogen in bouwgrond. Dat is naar schatting 12 miljard euro. 'Sinds het uitbreken van de crisis, september 2008, is de huizenprijs in Nederland met 10 procent gedaald. Het negatieve effect op de residuele grondwaarde (dat wat er voor de gemeente overblijft na aftrek van de bouwkosten) moet je vervolgens met een factor 2,5 à 3 vermenigvuldigen', aldus De Zeeuw. Via die berekening komt hij een heel eind in de buurt van de 3,8 miljard euro van Van Bosse.

Beide deskundigen verwachten dat de malaise de komende jaren nog aanhoudt. Dat treft dan met name gemeenten die een actief grondbeleid voeren en gronden hebben aangekocht met de bedoeling ze later te

laten bebouwen. Voorbeelden zijn Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Nijmegen, Arnhem en vrijwel alle Brabantse steden. Door de economische crisis is een deel van de gronduitgifte stil komen vallen. Bij de vele kavels die bouwrijp liggen maar niet worden gebruikt, tikt intussen de renteteller door. Zo moest Rotterdam vorig jaar al 70 miljoen euro afboeken. Vergeleken met 2010 en 2011 is dat nog kinderspel geweest.

Risico

Maar niet in alle gemeenten slaan de verliezen even hard neer. Er zijn er immers zonder (noemenswaardige) bouwopgave en er zijn gemeenten die aardig wat reserves hebben. Vanuit de algemene of risico-reserves kunnen tegenvallers worden opvangen. 'Duurt het, zoals wij denken, echter een paar jaar, dan dreigt voor veel gemeenten zo maar de gang naar artikel 12. Dat gaat heel hard, zeker bij tekorten van een paar miljoen op een kleine begroting', zegt Van Bosse. Bijkomend probleem is volgens hem dat veel gemeenten – 'vooral de kleinere' – geen idee hebben van de risico's die ze lopen: 'Terwijl dit voor de begroting van een gemeente drie keer zo erg is als een daling van het gemeentefonds.' De Zeeuw: 'Het grondbedrijf is de enige activiteit van de gemeente waar zij als risicodragende ondernemer optreedt. Dat vergt specifieke kennis en inzicht die niet overal bij gemeentebestuurders voorhanden is. Vandaar de vaak gehoorde term: *black box*.' De grote gemeenten hebben er volgens Van Bosse wel kijk op en die

MILJARDEN MINDER DOOR CRISIS

PEILING BELOOFT ONHEIL

Ruim de helft (54,6%) van de gemeenten kampt met toenemende tekorten op de grondexploitatie, blijkt uit een enquête van de VNG onder ambtenaren en bestuurders. Een derde van de respondenten geeft aan dat de financiële positie van het grondbedrijf sterk tot zeer sterk de opstelling van de gemeentelijke begroting bepaalt.

Ruim 60 procent van de respondenten schat dat het financiële probleem voor de komende 4 jaar tussen 0 en 10 miljoen euro ligt. Opvallend is dat een kwart niet weet om welke bedragen het gaat. In gemeenten met 100 tot 300 duizend inwoners schatten de meesten het probleem op 10 tot 50 miljoen euro. In twee op de drie gemeenten is fasering van projecten de meest voorkomende maatregel. Op grote afstand volgen 'niets doen' en het afwaarderen van gronden. Het verlagen van grondprijzen wordt amper genoemd.

lopen ook voorop in het nemen van maatregelen. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn hun projectportefeuilles 'met de kennis van nu' gaan herijken en saneren. Ze zijn aan het prioriteren geslagen: welke projecten moeten doorgaan, omdat er verplichtingen aan zitten of omwille van het algemeen nut? De vervolgvraag is: schuif je ze 2 à 3 jaar naar achter of stel je ze helemaal uit? In veel gemeenten wordt volgens Van Bosse niet geschrappt, maar vertraagd. 'Beëindigen is een ander verhaal. Dat betekent dat je de grondexploitatie afsluit door het 20 jaar naar achter te schuiven. Voordeel is dat er dan geen plankosten meer zijn van het ambtelijk apparaat', zegt hij. De externe adviseur kan eruit, soms gevolgd door een deel van de eigen mensen. In Den Haag en Rotterdam wordt naar verluidt inmiddels flink gesneden in de betrokken afdelingen. Zo fors als bij de projectontwikkelaars, waar 40 procent van het personeel op straat belandde, zal het bij de lagere overheid niet gaan, maar altijd nog aanzienlijk. Volgens een analyse van Fakton worden gemeentelijke afdelingen gemiddeld 10 tot 20 procent kleiner. 'Maar de vraag is of dat voldoende is om de ontstane gaten te dichten. In planvoorbereiding zit slechts een deel van de kosten', zegt Van Bosse.

Prijsverlaging

Aan welke andere oplossingsrichtingen kan worden gedacht? Naar verluidt zal de aanvulling op de Deloitte-rapportage wijzen op de mogelijkheid van samenwerking met andere partijen en regelgeving. De Zeeuw en Van Bosse denken met name aan de noodzaak van verlaging van de gronduitgifteprijs. Van een feitelijke, meer op de realiteit gerichte waardering van de grondwaarde is nog weinig sprake. Vasthouden aan de huidige grondprijzen vergroot de kans dat er niets wordt afgenomen en dus niets wordt gebouwd. De Zeeuw: 'De grondprijzen zou naar beneden moeten. De residuele waarde ligt nu nog steeds op 30 procent; 20 procent is reëler.' Een lagere grondprijzen betekent weliswaar minder inkomsten, maar vergroot de kans dat er weer wordt gebouwd. Wel moet er volgens De Zeeuw rekening mee worden gehouden dat het investeringsniveau in vast-

goed de komende jaren 30 procent lager komt te liggen ten opzichte van de periode voor de crisis. 'We hadden een overmaat aan plannen', aldus De Zeeuw. 'Er is veel meer gepland dan reëel. We wilden allemaal een stationsproject, allemaal een nieuwbouwwijk, allemaal stedelijke herstructurering', vult Van Bosse aan. '60 procent van de binnenstedelijke ontwikkelingen is niet haalbaar zonder subsidie van het Rijk of de provincie.' Minder plannen is hun devies. En meer afstemming tussen gemeenten.

'Misschien is het tijd voor een nieuwe nota ruimtelijke ordening, nummer 6. Aan gemeenten kun je het in elk geval niet overlaten, want de problematiek is bovenregionaal', zegt Van Bosse. 'Er moet overleg in en met de regio komen over welke projecten wel en welke niet tot ontwikkeling kunnen komen.' Daar ligt wat hem betreft een mooie rol voor de provincies. Om nog een andere reden: ze hebben veel geld, waarmee ze de gaten kunnen dichtten. Ook de Rijksoverheid zou ge-

meenten te hulp kunnen schieten, bijvoorbeeld door garanties af te geven of zelf te participeren in lokale bouwprojecten. Van Bosse: 'Gemeenten redden het niet alleen. Als Rijk ben je duurder uit als een flink aantal aangewezen raakt op artikel 12. Het is goedkoper om nu in te grijpen. In die zin is het goed dat Volkshuisvesting naar Binnenlandse Zaken is gegaan. Op dat ministerie zien ze hopelijk het verband tussen de noodzaak van bouwen en de toestand van de gemeentefinanciën.' <