

Grondprijzen gemeenten moeten lager

Cabouw 27-09-2012

Actief grondbeleid kan blijven

Ferry Heijbrock

Delft - Gemeenten zullen hun grondprijzen moeten laten zakken. Anders verkopen ze helemaal geen grond meer, schrijft hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.

In de goede tijden, toen de prijzen van woningen en ander vastgoed nog stegen, gingen de grondprijzen nog harder omhoog als die tenminste werden berekend op basis van de residuele grondwaarde. Nu er sprake is van prijsdalingen zullen de grondprijzen harder moeten dalen. Bij een gemiddelde daling van de huizenprijzen van 15 procent, moeten de grondprijzen minstens 30 procent omlaag, vindt De Zeeuw in zijn publicatie 'Grondbedrijven in zwaar weer'.

Door de crisis in de bouw moeten veel gemeenten fors afschrijven op hun grondbezit. Dat heeft de discussie op gang gebracht of gemeenten nog wel aan actief grondbeleid moeten doen. De Zeeuw vindt dat de kwalitatieve resultaten die de afgelopen vijftig jaar zijn behaald met stands- en dorpsontwikkeling, niet pleiten voor liquidatie van gemeentelijke grondbedrijven.

Dat neemt niet weg dat faciliterend grondbeleid ook een optie is. Dat hangt volgens hem sterk af van het antwoord op een aantal vragen. Een belangrijke daarbij is hoeveel financiële armslag een gemeente heeft om actief te zijn op de grondmarkt en hoeveel ruimte zij heeft voor een risicoreserve. Ook de ambtelijke expertise om het grondbedrijf te runnen als risicodragend ondernemer is van belang.

Aanbevelingen

De Zeeuw heeft daarnaast een aantal aanbevelingen om ervoor te zorgen dat op korte termijn de gebiedsontwikkeling niet volledig vastloopt. Zo moeten gemeenten hun cashflow- en risicomangement professionaliseren. De meest winst is te boeken in de planning van grondexploitaties bij de start en gedurende de looptijd. Hier zitten volgens de hoogleraar vaak de meeste kosten.

Ook helpt het als er minder kosten worden gemaakt voor onderzoek, overleg, bodemsanering en infrastructuur, of minder kosten daarvoor toerekenen aan de grondexploitatie. De grondkosten moeten omlaag nu de opbrengsten onder druk staan en subsidies ontbreken om de onrendabele top weg te werken.