

Grondbeleid: Buurvrouw, het is me toch wat...!

Bron: Bouwend Nederland, 8 mei 2014

Prof. mr. Friso de Zeeuw

praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling



De verliezen van gemeentelijke grondbedrijven zijn in de media breed uitgemeten. Bouwgrond hangt, klinkt het, als een molensteen om de nek van gemeenten.

De verliezen belopen volgens een recent rapport van Deloitte 3,3 miljard. En daar zal nog wel wat bijkomen. Er zijn inderdaad gemeenten die flink in de miserie zitten. Maar als je even afstand neemt, dan zie je dat het aantal gemeenten dat in de gevarezone zit of daarin terecht komt waarschijnlijk beperkt is. Er is geen reden voor paniek. Verschillende gemeenten hebben fouten gemaakt. Maar de morele verontwaardiging die geregeld in de berichtgeving over grondbeleid doorklinkt, is onterecht.

Amper lokale belastingen

Wat vooral fout ging, is dat gemeenten te afhankelijk waren van de winst van hun grondbedrijf voor leuke dingen op hun begroting zoals de exploitatie van hun overdekte zwembad. Die afhankelijkheid heeft een bijzondere achtergrond. Als enige land in Europa kent Nederland amper lokale belastingen. Grondopbrengsten werden zo een belangrijke inkomstenbron voor gemeenten. En lange tijd leken ze een veilige bron, want de risico's van grondexploitatie leken klein.

Jaren gingen de grondprijzen met de lift omhoog, maar in de voorbije crisisjaren zijn ze slechts met een trap omlaag gegaan. Ik ben het met Bouwend Nederland eens dat de uitgifteprijzen van grond vaak nog te hoog zijn. Maar het idee dat we de prijzen gewoonweg overal 40 à 50 procent moeten verlagen is te grof en te eenzijdig. Het houdt geen rekening met regionale verschillen, die nu groter dan ooit zijn. Daarnaast heb je een directe en creatieve dialoog tussen gemeenten en bouwers en ontwikkelaars nodig, waarbij die laatste laten zien wat hun bijdrage is om het plan vlot te trekken.

Zelfrealisatie

Typisch Nederlands is ook de neiging om bij een crisis alles radicaal om te gooien zoals nu, in dit geval, het grondbeleid. Zo eiste de meerderheid van de Tweede Kamer onlangs weer een onderzoek naar het afschaffen van het zogeheten zelfrealisatiebeginsel. Dat is het recht van ontwikkelaars en bouwers om voor hun eigen grond zelf een plan te maken en dat te realiseren, uiteraard binnen publieke randvoorwaarden, zoals het bestemmingsplan.

De Kamer liet in 2006 en 2009 al uitgebreid onderzoek naar dat vraagstuk uitvoeren. Daar kwam toen uit dat er geen enkel bewijs was dat publiek aangestuurde ontwikkeling tot betere kwaliteit leidt dan private. Bovendien was de conclusie dat doorbreking van het zelfrealisatierecht haaks staat op Europese rechtsbeginselen. Maar dat doet er blijkbaar niet toe. Den Haag wil blijkbaar weer een ritueel rondje rond de kerk afleggen.

Punaises poetsen

Het instrumentarium dat gemeenten en private partijen ter beschikking staat voor het grondbeleid is vrij robuust, ook vergeleken met andere EU-landen. Wel is het tijd om punaises te poetsen: bijvoorbeeld om kritisch te kijken naar de regeling voor verhaal van publieke kosten bij private grondexploitatie (kostenverhaal). Een zinvolle aanvulling op het instrumentarium behelst de stedelijke herverkaveling. Dat maakt het mogelijk om onhandige eigendomsverhoudingen aan een vernieuwingsplan aan te passen waarover brede overeenstemming bestaat.

We moeten *back to basics* met het grondbeleid. De tijden van de onnodig dure stedenbouw- en bouwkundige oplossingen zijn voorbij. Ook moet er een einde komen aan het wegboeken van ruime plankosten op de grondexploitatie. Het vakmanschap van grondexploitatie - tegenwoordig ook in combinatie met het herbestemmen van bestaande bebouwing - moet weer hoger op de agenda komen en daarmee tot de opleidingen voor de nieuwe generatie professionals behoren.

Cijfermateriaal

Er blijft zeker plaats voor actief gemeentelijk grondbeleid, zij het dat faciliterend beleid vaker voor zal komen. Gemeentelijke (en private) grondbedrijven zullen kritischer naar zichzelf moeten kijken. Ik vind het opmerkelijk dat er zo weinig empirisch cijfermateriaal voor handen is, bijvoorbeeld over hoe de grondkosten en -prijzen zich de afgelopen jaren daadwerkelijk ontwikkeld hebben. Er ligt op dat gebied een schone taak voor de branche zelf en dus voor de Vereniging van Grondbedrijven. Systematisch onderzoek en een goede database bevorderen de transparantie en de professionalisering van de bedrijfstak.

Kortom: het is onzinnig om het complete stelsel van grondbeleid en grondexploitatie op zijn kop te zetten. We kunnen volstaan met een overzichtelijke update van het instrumentarium. Actief gemeentelijk grondbeleid blijft; wel zal faciliterend beleid prominenter worden. De professionalisering van de sector heeft baat bij betrouwbare en systematische dataverzameling en –vooral - een injectie in de opleiding van jonge mensen op sleutelposities. Onder het motto: het begint met ambitie, maar zonder vakkennis en organisatievermogen kom je nergens.