

bron: www.gebiedsontwikkeling.nu, 16 oktober 2015

door: Friso de Zeeuw, Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft / Directeur Nieuwe Markten BPD en Kees Hagendijk



Rondetafelgesprek over grond, geld en gemeenten

“Je moet niet meer de situatie krijgen dat de wethouder na kerktijd met de boeren om de tafel gaat om grond te kopen.” Nee, zo moet het niet meer. Aan de andere kant is risicoloze gemeentelijke ruimtelijke ordening een illusie. Het toezicht behoeft verbetering. Onder voorwaarden blijft voor bepaalde opgaven ruimte voor actief gemeentelijk grondbeleid.

De praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft organiseert regelmatig rondetafelgesprekken met denkers, deskundigen en beslissers rond een urgent maatschappelijk thema. Op 30 september 2015 vond een rondetafelgesprek plaats over het thema *Grond, geld en gemeenten*, naar aanleiding van het recent verschenen, gelijknamige rapport van de Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv). De bijeenkomst vond plaats in het monumentale Gemeenlandshuis van het Hoogheemraadschap Delfland in Delft. Gastheer was dijkgraaf Michiel van Haersma Buma, in zijn rol als voorzitter van de Rfv.

In zijn rapport analyseert de Rfv het gemeentelijk grondbeleid van de afgelopen jaren in verband met de grote boekwaarde- en exploitatieverliezen op bouwgrond. Deze verliezen zullen naar verwachting in 2018 oplopen tot 6 miljard euro. De directe oorzaak van dit debacle ligt in de vraaguitval door de economische crisis vanaf 2008, maar de diepere oorzaak schuilt in de grote overcapaciteit aan bouwgrond in bepaalde delen van het land. Tijdens de hausse waren grondexploitaties voor gemeenten een forse bron van inkomsten. Hieruit groeide een praktijk dat grond ook werd aangekocht puur met het oogmerk van winst in plaats van als instrument voor stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening. Speculatieve overwegingen, gericht op de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt, horen hier bij.

Conclusies:

De hoogleraren Friso de Zeeuw (initiatiefnemer) en Hans de Jonge (voorzitter) hebben het rondetafelgesprek puntsgewijs samengevat, zie Conclusies Grond, geld en gemeenten. (<http://gebiedsontwikkeling.nu/workspace/uploads/conclusies-rondetafelgesprek>)

Bestuurlijk, politiek en boekhoudkundig toezicht op het reilen en zeilen van de gemeentelijke grondbedrijven schoot tekort. Oorzaak daarvan is hoofdzakelijk gebrek aan expertise in de financiële complexiteit en dynamiek van grondexploitaties. Die complexiteit school voor een belangrijk deel in het rekenen met te verwachten, (nog) niet gerealiseerde opbrengsten en kosten, evenals niet juist toegerekende of niet-verhaalbare kosten.

Allerlei aannames over de ontwikkeling van vraag en aanbod die aan grondexploitaties ten grondslag liggen, werden zelden echt kritisch tegen het licht gehouden.

Nee, tenzij

De belangrijkste aanbeveling van de Raad is dat gemeenten bij voorkeur afzien van actief grondbeleid. Het voor eigen risico aankopen en exploiteren van grond zouden gemeenten alleen moeten doen wanneer de private sector (projectontwikkelaars, corporaties, beleggers) een ruimtelijke ontwikkeling niet oppakt die voor het publiek belang noodzakelijk of wenselijk wordt gevonden. In dat geval is een bedrijfsmatig solide aanpak van de grondexploitatie geboden, waarbij risico's met buffers worden afgedekt. In geen geval mag een grondexploitatie nog dienen om winst te maken, om daarmee de gemeentekas te vullen of om een andere, verliesgevende grondexploitatie mee te verevenen. Deze en andere aanbevelingen en de achterliggende analyses uit het Rfv-rapport Grond, geld en gemeenten vormden stof te over voor het rondetafelgesprek.

Thema 1: groei en krimp

Groei: rol actief grondbeleid

Niet-actief of soms nog actief: gemeentelijk grondbeleid zal er altijd zijn. Belangrijkste basis daarvan vormen uiteraard de ruimtelijk-economische en demografische ontwikkeling. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling (TU Delft) en directeur bij projectontwikkelaar BPD, schetste het bekende groeiscenario voor de stedelijke regio's binnen het zogenoemde 'rompertje' van Nederland. Groei betreft hier overigens hoofdzakelijk woningbouw. Aan nieuwe winkels en kantoren bestaat voorlopig weinig behoefte. De (ver)nieuwbouwvraag zal vooral kwalitatief zijn, gericht op vernieuwing, verduurzaming en transformatie. Wat betreft bedrijventerreinen, gaat het deels om herstructurering en in bepaalde regio's om selectieve uitbreiding.

In Utrecht en Amsterdam dreigt in 2018 alweer een tekort aan woningbouwlocaties. Andere steden en stedelijke regio's zullen volgen. In deze drukgebieden zouden de gemeenten en provincies het voortouw moeten nemen met de planvorming. In beginsel kunnen marktpartijen de grondexploitatie ter hand nemen. Maar voor complexe, langlopende exploitaties - vooral op binnenstedelijke locaties - kan de 'klassieke' publiek-private samenwerking (PPS), een goede aanpak zijn.

De bekritiseerde dubbelrol als marktpartij en marktmeester moet men volgens De Zeeuw niet te principieel duiden, met erkenning van het spanningsveld tussen beide rollen. Actief grondbeleid heeft echter voordeel dat een gemeente zich voor tien à vijftien jaar financieel-economisch aan een gebiedsontwikkeling verbindt; dat zorgt voor continuïteit. De politiek-bestuurlijke dynamiek, waardoor plannen en eisen vrij plotseling kunnen veranderen, blijft hiermee binnen de perken. De Zeeuw onderschrijft de aanbeveling van de Raad om opbrengsten van grondexploitaties binnen het gemeentelijk grondbedrijf te houden en niet af te dragen aan de algemene dienst.

Krimp: geen verdienmodel meer

Jan Engels, wethouder Economische zaken en plattelandsontwikkeling van Bronckhorst, bracht het perspectief van een krimpgemeente in. Bronckhorst, dat ongeveer een kwart van de Achterhoek omvat, "heeft geen verdienmodel meer" om woonbeleid als gevolg van vergrijzing en ontgroening te bekostigen. De vergrijzing en de bijbehorende zorg aan huis - inclusief mantelzorg - vragen om geschikte woningen. Sanering en aanpassing van de woningvoorraad kan in krimp provincie Limburg nog via de corporaties worden georganiseerd. In Bronckhorst lukt dat niet, daar is 70% eigenwoningbezit. Bij het aanpakken van de problemen in krimpgebieden - leegstand, waardedaling, afkalvende voorzieningen - speelt het *prisoner's dilemma*: samen de lasten verdelen en er allemaal redelijk uitspringen, of proberen het eigen hachje te redden, ten koste van de anderen. Dat geldt voor de samenwerking tussen gemeenten onderling, maar ook voor de samenwerking met private partijen.

Voor hypotheekverstrekkers bijvoorbeeld kan herfinanciering aantrekkelijker zijn dan executieverkoop ingeval van wanbetaling. Engels wil regionale publiek-private samenwerking met belanghebbende partijen. Hij mist echter een adequaat instrumentarium.

Discussie over thema 1

Willem Korthals Altes, hoogleraar Grondbeleid (TU Delft/OTB), noemde actief grondbeleid noodzakelijk als een gemeente haar eigen bestemmingsplan serieus neemt. Het alternatieve instrument van de onteigening is onaantrekkelijk. "Actief grondbeleid is de weg om je zaken goed te regelen." Anticiperende of strategische grondaankoop gericht op toekomstige ontwikkeling kan beter vermeden worden, maar is sowieso nauwelijks meer aan de orde. Grond kopen voor agrarische prijzen lukt nergens meer. Het 'businessmodel' bij actief grondbeleid moet zijn dat de voor een ontwikkeling benodigde aanleg van infrastructuur uit de grondopbrengst wordt gefinancierd. Erwin van der Krabben, hoogleraar Vastgoed en locatieontwikkeling (Radboud Universiteit), schetste de situatie in Engeland, waar gemeenten geen actief grondbeleid mogen voeren. Private partijen bezitten grote grondbanken, dicteren de planning en houden zo regionaal controle over de uitgifte en de prijzen. Die Engelse situatie is verre van ideaal en er gaan dan ook stemmen op voor actief gemeentelijk grondbeleid. Voor Nederland bepleitte Van der Krabben niettemin meer terughoudendheid. Grond verwerven alleen met het doel die veilig te stellen voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, verder moet het beleid niet gaan. Dat scheelt gemeenten een hele hoop risicodragende investeringen.

Verevening

Frank ten Have, adviseur Deloitte Real Estate Advisory, wees op een parallel met de eerste helft van de jaren tachtig toen dezelfde discussie over actief grondbeleid is gevoerd. Na de toenmalige crisis trokken de gemeenten zich ook uit terug uit de grondexploitatie. De lancering van Vinex-plannen in de jaren negentig leidde tot grondwaardestijging waarvan de revenuen aanvankelijk vooral naar de private sector gingen. Zij hadden het grondaankooprisico genomen, soms op verzoek van gemeenten. Met de terugkeer naar actief grondbeleid wilden de gemeenten een graantje meepikken, en het bood de mogelijkheid tot verevening: het compenseren van verlieslatende, binnenstedelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie, nu zowel de corporaties als de gemeentelijke grondbedrijven geen onrendabele ontwikkelingen meer kunnen verevenen, wreekt zich het ontbreken van een toereikend kostenverhaal, aldus Ten Have. Typerend daarvoor is, dat er wel een regeling voor planschade is, maar geen regeling voor publieke afroming van planbaten.

Tenzij-voorwaarden

Rik Buddenberg, lid van de Raad voor de financiële verhoudingen (en oud-burgemeester van Pijnacker-Nootdorp en oud-voorzitter van de VNG-commissie Financiën), zei behoefte te hebben aan objectivering. Hoe moeten we het 'tenzij' bij de aanbeveling 'Geen actief grondbeleid' precies invullen? Een toetsingskader is nodig. "Als de markt weer booming wordt, waar het naar uit ziet, zoekt iedereen weer de mazen in het tenzij-verhaal."

Van Haersma Buma noemde een aantal tenzij-voorwaarden uit het rapport: "Goede huishouding, gedegen toezicht, competentie." Verder wees hij op een principieel verschil tussen grondexploitatie door een marktpartij en een gemeente. Een marktpartij kan failliet gaan en de lasten zo afwentelen, een gemeente moet de lasten altijd nemen en vervolgens naar de burgers verleggen. Dat is een andere verantwoordelijkheid.

Jacques Wallage, voorzitter Raad voor het openbaar bestuur, onderschreef de noodzaak om enkele basisspelregels voor het gemeentelijk grondbedrijf niet zozeer in te voeren als wel te handhaven. "Het rapport drukt iedereen met de neus op de feiten." Een casus uit zijn periode als burgemeester van Groningen is illustratief. Een groot binnenstedelijk terrein van een voormalige suikerfabriek kwam vrij waarop de gemeente snel besloot tot aankoop voor een bedrag van € 35 miljoen.

Diepgaande kritische afweging en doorrekening is er niet aan te pas gekomen. Terwijl Groningen met Meerstad al een grote buitenstedelijke woningbouwlocatie ontwikkelde, waarmee het binnenstedelijke terrein niet mocht concurreren. Hoewel Wallage zei geen spijt te hebben van de koop, is die achteraf gezien te makkelijk gegaan. Een aantal hoekvlaggen moet terug op het speelveld, maar actief grondbeleid blijft nodig. Het openbaar bestuur heeft een breder perspectief dan huishoudelijke degelijkheid. "Besturen betekent ook onzekerheden aan de goede kant laten vallen."

Aankopen na kerktijd

De Zeeuw sloot zich hier nog eens krachtig bij aan met de uitspraak: "We zullen wel weer opnieuw op ons bek gaan, want het leervermogen van de mensheid is niet indrukwekkend. maar het alternatief bevat me niet. Wat mij betreft blijft actief grondbeleid een keuze binnen het domein van de afzonderlijke gemeenten." De verbetering van bedrijfsmatige en boekhoudkundige discipline (op basis van de aangescherpte eisen van de commissie BBV) zal de drempel wel verhogen.

Buddenberg: "Je moet niet meer de situatie krijgen dat de wethouder na kerktijd met de boeren om de tafel gaat om grond te kopen. Je hebt een plan nodig wat je ermee wil."

Kwantitatieve en kwalitatieve opgave

De Zeeuw stelde dat de huidige overcapaciteit aan grond geen groot probleem vormt. Het uiteindelijke waardeverlies van 6 miljard betreft hoofdzakelijk 'strategisch' aangekochte grond. Schijnbaar laconiek: "Die kan terug naar agrarische bestemming en dienen voor waterberging en windenergie." Verder wees hij op de verwachting van één miljoen extra huishoudens over een periode van 25 jaar. "Je zou kunnen denken: Actie nu!, met name in de groeiregio's.

Engels vroeg echter aandacht voor de kwalitatieve in plaats van de kwantitatieve opgave. Door de vergrijzing en het zorgbeleid komen we te zitten met "de verkeerde woningen, die we toch al moesten slopen. Ik denk dat we toe moeten naar flexibelere producten dan traditionele woningbouw voor een levensduur van 30 à 40 jaar."

Thema 2: rolverdeling markt-overheid

Rol van de overheid

Op uitnodiging van voorzitter Hans de Jonge, hoogleraar Real Estate & Development (TU Delft) en directeur adviesbureau Brink Groep, hield hoogleraar Van der Krabben een inleidend betoog op het tweede gespreksthema. Actief grondbeleid afzweren is voor veel gemeenten voorlopig geen optie omdat ze nog voor vele jaren in lopende gebiedsontwikkelingen zitten. Afgezien daarvan blijft financiële betrokkenheid noodzakelijk voor complexe binnenstedelijke transformaties. Die betrokkenheid kan verschillende modaliteiten aannemen: a. aankopen en veilig stellen van grond; b. financiering in de rol van bank; c. risicodragend in een echte joint-venture; d. via subsidie bijvoorbeeld vanuit een revolverend fonds. De rijke provincies Gelderland en Overijssel hebben revolverende fondsen met honderden miljoenen die in ontwikkelings- en herstructureringsmaatschappijen worden ingezet. Ook een idee voor de rijksoverheid? Aan adequaat toezicht op deze provinciale fondsen mankeert het nog wel.

Überhaupt is het volgens Van der Krabben de vraag of de ruimtelijke ordening nog wel een adequaat verdienmodel heeft als verevening niet meer mag. In dat licht staan er vier dingen te doen:

1. opgaven herdefiniëren om 'rotte plekken' heen;
2. toch weer (revolverende) rijkssubsidies invoeren;
3. het belastinggebied voor gemeenten vergroten;
4. de grondslag voor onteigening verlagen naar gebruikswaarde (in Finland geldt de gebruikswaarde van zeven jaar ervoor).

Een reëel probleem is dat de waardesprong van grond die uit een bestemmingsplanwijziging voortvloeit niet terecht kwam waar die hoort, namelijk bij de publieke partij.

Met stedelijke herverkaveling in de nieuwe Omgevingswet leek er een nuttig instrument bij te komen, maar het gedwongen karakter is er inmiddels 'uitgefietst', waardoor het zijn kracht heeft verloren.

Rol van de markt

Tweede inleider op dit thema, Jan Fokkema, directeur Neprom, vertegenwoordigde de private projectontwikkelaars en wilde, even terzijde, opgemerkt hebben dat ook zij enorme verliezen hebben geboekt op hun grondexploitaties. Hij stelde dat de tijd van de 'dikke vriendschap' tussen publiek en privaat voorbij is, nu er weinig meer samen te verdienen valt. Veel samenwerkingsverbanden in de vorm van gezamenlijke grondexploitatiemaatschappijen zijn ontvlochten.

Projectwikkelaars moeten de hand ook in eigen boezem steken, want ze hebben in sommige situaties het vertrouwen van gemeenten geschonden. En die gemeenten zijn nu terughoudend bij het aangaan van nieuwe coalities. Elders is de band juist versterkt als men samen de moeilijke crisistijd goed is doorgekomen.

De traditie van het polderen blijft de enige weg: bij vastgelopen ontwikkelingen elkaar vasthouden en eventueel heronderhandelen. Wat de omvang van de plannen betreft, zal het op de meeste plaatsen op een bescheidener schaal gebeuren, ook nu de woningmarkt weer aantrekt.

Minder en ook minder grote uitleglocaties, die minder grote investeringen vergen. Het 'oude model' van publiek-private samenwerking zal terugkeren. Voor zover het beleid voor binnenstedelijk (her)ontwikkelen doorzet, zullen de gemeenten de onrendabele toppen moeten bijpassen, anders gebeurt er niets.

Discussie over thema 2

Van Haersma Buma betwijfelde of de gemeenten wel de investeringsruimte hebben voor binnenstedelijke ontwikkeling, gezien de grote opgaven en de politieke prioriteit in het sociale domein. Daarnaast betekent het wegvallen van de corporaties als grote investeerders een forse aderlating.

Ten Have stelde voor een splitsing te maken tussen (verliesgevende) grondexploitatie en de (winstgevende) bouw- en vastgoedexploitatie. "Om de vastgoedbelegger te lokken?", vroeg De Zeeuw. Maar die belegger is uit op een 'gereed product' op een goede locatie, al komt daar wel iets meer beweging in: sommigen willen wel een deel van gebiedsontwikkeling financieren. "Maar dat is wat anders dan een stuk van hun verdien capaciteit afstaan. "De vraag blijft: als een aantal locaties in de minder aantrekkelijke gebieden niet van de grond komt, is dat dan erg?"

Van der Krabben wees op het alternatief: toch weer meer buitenstedelijk ontwikkelen, maar hij is daar geen voorstander van. Het idee dat 80% binnenstedelijk bouwen niet realiseerbaar is, wordt volgens hem gelogenstraft door Engeland, waar dat percentage wel wordt gehaald.

Korthals Altes zag maar één echt probleem op de woningmarkt: "Voor mensen met weinig inkomen wordt te weinig gebouwd. Zonder inzet van de corporaties lost dat zich niet op."

Waarderingsgrondslag bij onteigening

Omstreden bleek de discussie over de waarderingsgrondslag bij onteigening. Korthals Altes vond verandering een heilloze weg: "Onteigening is niet populair bij gemeenten en door de waarderingsgrondslag te verlagen valt het draagvlak helemaal weg. Volgens Van der Krabben gaat het om de schaduwwerking van het instrument. Korthals Altes stelde daartegenover dat die werking vervalft als iedereen weet dat het niet gebruikt wordt. Nathalie Harrems, projectleider Aanvullingswet Grondeigendom en herverkaveling, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, zei dat van de kant van haar minister geen voorstel tot wijziging van de waarderingsgrondslag valt te verwachten.

Thema 3: Rol provincie en financieel perspectief

Financieel toezicht provincie

“Het Rfv-rapport is een beetje mosterd na de maaltijd”, was het oordeel van thema-inleider Rob Timmers, coördinator Toezicht Andere Overheden van de provincie Noord-Holland en voorzitter vakberaad Gemeentefinanciën van de provincies.

Wel vond hij het verfrissend om te lezen dat de toezichthouders voor in de trein moeten zitten. Alleen is de praktijk dat de afdeling Toezicht financiën vaak in de achtervolging moet op het ingezette beleid, met een beperkte capaciteit. De hoofdverantwoordelijkheid voor solide financiën ligt bij de gemeenten zelf, de provincie moet de overlegde cijfers in begroting en jaarrekening in principe vertrouwen. Vergeet niet dat het gemeentelijk bestuur al onder toezicht staat van de gemeenteraad (al mist die vooral bij grondexploitaties vaak de competentie), een Rekenkamer en een externe accountant.

Het provinciaal financieel toezicht kan gemeentelijke grondexploitaties beoordelen op begrotingsevenwicht, maar 'echt roeren in de pot' is er niet bij. Afsluitend was Timmers van oordeel dat je de inrichting van het financieel toezicht niet moet sturen op een incident, want zo zag hij het debacle van de gemeentelijke grondbedrijven.

Financieel perspectief grondbedrijven

Wat het onderwerp grondverliezen betreft kon inleider Ten Have melden dat “de ellende voorbij lijkt”. Van het verwachte uiteindelijke verlies van circa € 6 miljard in 2018 is momenteel nog € 2 miljard te gaan. Dit resterende verlies zal grotendeels geleden worden op de NIEGG-voorraad, de niet in exploitatie genomen gronden.

Volgens Ten Have wordt de kern van het Rfv-rapport grotendeels gerealiseerd door de nieuwe BVV-regeling (Besluit, begroting en verantwoording) en de invoering van de vennootschapsbelasting (Vpb) voor winstgevendende overheidsactiviteiten. Concreet gevolg is dat de grondbedrijven noodgedwongen op grotere afstand van het politiek bestuur worden gezet en als een soort overheids-N.V. sterk bedrijfsmatig geleid gaan worden. Dat laatste vindt hij een goede tendens.

Grondbedrijven hebben met de huidige grondvoorraad zicht op € 3 miljard aan potentiële winsten in de komende vijf à tien jaar. De provincie moet strakker gaan toezien op de regionale programmering, al heeft ze boter op het hoofd bij de ontstane overprogrammering. Ingrijpen in programma's is echter makkelijker gezegd dan gedaan, want planschadeclaims liggen op de loer.

Discussie over thema 3

De gedachtewisseling over het derde thema kende drie invalshoeken. Allereerst lokte de stelling dat de financiële ellende voorbij is commentaar uit. Dat de grote verliezen wel grotendeels zijn genomen, neemt niet weg dat individuele gemeenten de komende jaren nog steeds zullen moeten afboeken en verlies zullen moeten nemen. En de constatering dat gemeenten het voor het overgrote deel zelf hebben opgelost zonder een beroep te doen op aanvullende steun, wil niet zeggen dat gemeenten geen pijn hebben geleden. Ze hebben in veel gevallen flink in eigen vlees moeten snijden. Veel burgers krijgen de rekening gepresenteerd in hogere lasten en een lager voorzieningsniveau.

Gemeente 'in control'

Het tweede item betrof het provinciaal toezicht. Diepgaand toezicht op grondexploitaties is te tijdrovend en dus te duur, zo stelde Ten Have, want “grondexploitaties hangen van veronderstellingen aan elkaar en die moet je dan nauwkeurig toetsen”. Ook Timmers zag er geen brood in: “Ons toezicht is feitelijk al complementair.”

Van Haersma Buma verdedigde de aanbeveling van de Rfv: “Je hoeft ze niet allemaal elk jaar te onderzoeken. Het gaat er om dat je als provincie inzicht hebt of de gemeente 'in control' is, dat het grondbeleid in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid en dat de risico's in beeld zijn. Er zijn verschillen tussen provincies hoe zij die rol oppakken.

Het toezicht kan wel degelijk toegevoegde waarde hebben. Bovendien moet je het meer zien als een manier om met elkaar in gesprek te komen. Want er speelt ook altijd een machtsstrijd tussen de provincie en de gemeente.”

Korthals Altes zag een versterkte provinciale rol eerder weggelegd in het versterken van kennis en competenties van het gemeentebestuur. Harrems sloot zich daar bij aan: “Goed gedrag moet vanzelfsprekend zijn, maar aan kennis en competenties valt veel te verbeteren.”

Het laatste deel van de discussie spitste zich toe op de plannende en afstemmende rol van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Buddenberg merkte op dat de provincies het de afgelopen periode lelijk hebben laten afweten met regionale en provinciale afstemming. “Terwijl ruimtelijke inrichting hun core business zou moeten zijn.” Van der Krabben en De Zeeuw stelden dat er voor woningbouw weinig behoefte bestaat aan regionale programmering; nieuwe woningen gaan voor 90% naar eigen inwoners en de rest woont binnen een straal van 10 kilometer. Anders ligt dit voor bedrijfsterreinen, kantoor- en winkelconcentraties, die vaker bovenlokale betekenis hebben.

Deelnemers aan het rondetafelgesprek waren:

- Prof. ir. H. (Hans) de Jonge, hoogleraar Vastgoed TU Delft en directeur Brink Groep
- Prof. drs. J. (Jacques) Wallage, voorzitter Raad voor het openbaar bestuur
- Mr. M.A.P. (Michiel) van Haersma Buma, voorzitter Raad voor de financiële verhoudingen en dijkgraaf hoogheemraadschap Delfland
- Drs. F.H. (Rik) Buddenberg, lid Raad voor de financiële verhoudingen en zelfstandig adviseur
- Prof. mr. W.C.T.F (Friso) de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD
- Prof. dr. W.K. (Willem) Korthals Altes, hoogleraar Grondbeleid TU Delft
- J. (Jan) Engels, wethouder Economische zaken en plattelandsontwikkeling, gemeente Bronckhorst
- Prof. dr. E. (Erwin) van de Krabben, hoogleraar Vastgoed- en locatie-ontwikkeling, Radboud Universiteit
- Drs. ing. J. (Jan) Fokkema, directeur Neprom
- Drs. F.J.M. (Frank) ten Have, partner bij Deloitte Real Estate
- R. (Rob) Timmers, hoofd financieel toezicht van Noord-Holland, voorzitter Vakberaad financieel toezichthouders
- Drs. N.E. (Nathalie) Harrems, projectleider Aanvullingswet Grondeigendom en herverkaveling, Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Mr. G.A. (Gerber) van Nijendaal, plv. secretaris Raad voor het openbaar bestuur/Raad voor de financiële verhoudingen

Foto bovenaan: Rfv-rapport Grond, geld en gemeenten