

16-12-2019

Gemeenten willen weer grond aankopen

Mereyn Geskus

Grond aankopen wint aan populariteit in Nederlandse gemeenten. Ruim 60 procent van de gemeenten wil de komende twee jaar grond aankopen. Dit blijkt uit een onderzoek van adviesbureau Stec Groep, waar een kleine 40 procent van alle 355 gemeenten aan meewerkte.

Ook de afgelopen jaren hebben Nederlandse gemeenten zich geroerd op de grondmarkt. Zo'n zes op de 10 Nederlandse gemeenten heeft de afgelopen twee jaar grondposities aangekocht. Naast maatschappelijk belang en strategische aankopen speelt woningbouw een rol bij de keuzes van gemeenten.

Volgens Erik de Leve, onderzoeker van de Stec Groep, leidt het aankopen van grond door gemeenten niet meteen tot versnelling van de woningbouw. 'Marktpartijen kopen vaak pas grond aan als hun nieuwbouwplannen concreter zijn, terwijl gemeenten over een langere periode kijken en strategisch aankopen. Ook als er geen uitgewerkte plannen zijn. Een maatregel die wel kan bijdragen aan versnelling van woningbouw is het verkorten van procedures. Denk aan het tijdig betrekken van omwonenden of grondeigenaren bij bestemmingswijzigingen'.

Het valt op dat veel gemeenten in zogenaamde krimp- en anticipeergebieden grond hebben gekocht of gaan kopen. Door de bevolkingsafname in deze gebieden zijn grondaankopen daar extra risicovol. De Leve: 'Soms kopen gemeenten grond, zodat ze bijvoorbeeld het leegstaande vastgoed kunnen slopen. Hierdoor blijft ander vastgoed aantrekkelijk. Bovendien dient grondaankoop in deze gebieden vaak een maatschappelijk doel.'

De Leve benadrukt dat aankoop van grond niet alleen in krimpgebieden risicovol kan zijn. 'Grond is in de huidige tijd erg duur. De grond voor woningbouw is daarnaast minder sterk in prijs gestegen dan de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen, vanwege de sterk gestegen kosten van bouwvallers en bouwmaterialen. Ook spelen de hogere uitgaven voor de energietransitie, zoals gasloos bouwen of de BENG-normen, een rol.'

Emeritus praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw vindt de resultaten van de benchmark niet verrassend. 'Gemeenten hadden een forse kater overgehouden aan de crisis en voerden een tijdlang geen actief grondbeleid. Nu zie je al een tijdje dat sommige gemeenten een graantje willen meepikken. het primaire doel moet sturing zijn en niet het maken van winst, hoewel dat natuurlijk niet verboden is. Vanuit een grote grondpositie heb je meer grip en kan je publiek-private samenwerkingen aangaan. Gemeenten lopen per definitie, door de aard van de organisatie, achter op marktpartijen.'

De Zeeuw zegt dat we later pas kunnen beoordelen of het financieel rendabel is te investeren in grond. 'Het is nu lastig om daar een voorspelling over te doen. De conjunctuur is immers moeilijk te voorspellen. Het feit dat ook in krimpregio's wordt geïnvesteerd in grond vind ik opvallend. Daar moet extra opgepast worden.'

'Of een gemeente actief grondbeleid moet voeren, hangt af van drie factoren. Heldere (publieke) doelstellingen, financiële armslag en expertise', vervolgt De Zeeuw.