

Vrijwel alle Nederlandse gemeenten hebben hun grondexploitatie over 2009 zien instorten. Overal is dramatisch slechter gepresteerd dan begroot. In 2008 werd ondanks de crisis nog vaak winst gemaakt.

Grote verliezen op grondexploitaties

verschenen in Binnenlands Bestuur, 11 juni 2010, licht ingekort
copyright Carien Overdijk

Rotterdam neemt over 2009 een verlies van 70 miljoen euro op de grondportefeuille, Den Haag 132 miljoen, Utrecht 48 miljoen, Eindhoven 14 miljoen en Groningen 3 miljoen. Het grondbedrijf van groeigemeente Zoetermeer eindigde op een positief saldo van 3,6 miljoen, ruim 14 miljoen minder dan begroot.

De verliezen hebben niet direct invloed op de kaspositie, omdat de grondbedrijven ze afdekken met reserves. Ze zijn door verschillen in boekhoudmethodes ook niet exact vergelijkbaar, maar de tendens is duidelijk. Grondbeleid, tot 2008 een melkkoe voor veel gemeenten, is omgeslagen in een zeer risicovolle onderneming. Vooral omdat vaak ook de reserves al bijna zijn uitgeput.

zorgwekkend

Politici waarschuwen voor een verdere verslechtering van de grondmarkt. Anne-Marie Vreman, kandidaat-Kamerlid voor het CDA (nummer 46) en hoofd grondzaken in Apeldoorn, vindt het landelijke beeld zorgwekkend. 'Het exploitatiecijfer van Apeldoorn kan ik nog niet vrijgeven, de gemeenteraad moet het nog goedkeuren, en ik wil onze wethouder niet voor de voeten lopen. Maar als politica zeg ik dat de waardedaling van onroerend goed in heel Nederland groot is. Het wordt versluierd door de crisis, zodat vooral kleinere gemeenten de grondlasten voor zich uitschuiven in de hoop op betere tijden. Maar ze kunnen beter gaan afboeken, want het wordt de komende jaren nog slechter.'

Bovendien heeft de nieuwe Wro heeft een sterk remmende werking op projectontwikkeling, stelt Vreman. 'Vroeger betaalden gemeenten een deel van de ontwikkelingskosten via de grondprijs. Nu moeten ze alle kosten, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging, direct verhalen op de ontwikkelaar. Daardoor dalen de grondprijzen ook structureel, los van de crisis. Banken zitten hier ook tot hun nek in, met onrendabel onroerend goed.'

financieringstekort

In Amsterdam, waar erfpacht domineert en de vastgoedwaarde relatief hoog blijft, was het exploitatieresultaat over 2009 nog wel positief (87,8 miljoen euro), maar bleef net zo goed ver achter bij de begroting (227 miljoen). Bovendien kampt Amsterdam met een financieringstekort van 360 miljoen euro op lopende verplichtingen en toekomstige plannen. 'We zijn hard aan het rekenen om te kijken waar we kunnen snijden', aldus een woordvoester. 'De overmaat aan kantoorruimte is structureel, de woningmarkt lijdt alleen onder de conjunctuur. Maar als de grondprijs nog verder daalt, wordt het financieringstekort nog groter.'

Zowel tijdens het Nicisdebat (elders op deze pagina) als tijdens de conferentie van de Vereniging van Grondbedrijven twee weken geleden werd gespeculeerd op het verval tot artikel-12 status van gemeenten met grote vastgoedverliezen.

Vreman raadt aan om veel voorzichtiger te budgetteren. 'Kleine gemeenten verlaten zich vaak op externe bureaus, maar die bouwen veel te weinig reserve in. We hebben de afgelopen jaren enorme afdrachten gezien van grondwinst naar andere begrotingsposten, want gemeenteraden zijn rupsjes nooitgenoeg. Dat hoort niet bij een grondbedrijf, er moet een kreukelzone tussen zitten voor magere jaren. Die jaren komen er nu aan. De transacties liggen plat en er is vrijwel niks meer te verdelen. En denk niet dat je de rentelast op je grondbezit met één jaar moet opschuiven. Zet het maar gerust tien jaar naar achter, en hang dáár dan een prijskaartje aan. Ook het gemeentefonds, dat wordt gevoed met overdrachtsbelasting, loopt leeg. En het rijk kan straks niet alle noodlijdende gemeenten uit de brand helpen.'