

'Gemeente moet geen grond meer kopen'

Prisco Battes
Vandaag, 06:00

Gemeenten moeten het kopen van grond zo veel mogelijk overlaten aan de markt. Dat stelt de Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv) in een advies aan regering en parlement. Alleen als marktpartijen het laten afweten moeten gemeenten nog zelf grond kopen. Sinds het begin van de financiële crisis in 2007 hebben gemeenten in totaal €4 mrd verloren op hun grondposities. Mogelijk komt daar nog €2 mrd bij.



Bouwwerkzaamheden in een van de nieuwste wijken van Almere: Nobelhorst.

De Raad voor de Financiële Verhoudingen is het belangrijkste adviesorgaan van de regering op het gebied van de rolverdeling tussen overheden. Gemeenten zijn volgens de grondwet zelfstandig.

Radicale breuk

Het nieuwe grondbeleid betekent een radicale breuk met het verleden. Gemeenten hebben de afgelopen jaren zo veel grond gekocht dat projectontwikkelaars naar de achtergrond zijn gedrukt. Naar schatting is driekwart van alle potentiële bouwgrond in bezit van lagere overheden. Ook woningcorporaties hebben veel grond gekocht.

Gemeenten maakten intensief gebruik van hun voorkeursrecht of boden meer dan andere partijen. In totaal hebben gemeenten nog ruim €10 mrd aan grondposities in voorraad. Als de ontwikkelkosten worden meegerekend moet de komende jaren nog voor €28 mrd aan inkomsten worden gerealiseerd.

Overschot in veel regio's

'Gemeenten gingen zich in toenemende mate als projectontwikkelaars gedragen,' stelt Rfv-voorzitter Michiel van Haersma Buma. Ondanks het aantrekken van de economie zullen volgens hem veel hectares nooit bebouwd worden. In veel regio's is nu al een overschot aan winkels, kantoren, bedrijventerreinen en soms ook woningen. Veel gebieden krijgen in de nabije toekomst te maken met een

Braak

stabiliserende of krimpende bevolking.

Van alle gemeenten hebben Almere, Nijmegen en Westland veruit de grootste grondposities. Hun voorraad is zo groot dat er nog voor tientallen jaren aan grond om te bouwen klaarligt. Doordat de aankopen met geleend geld zijn gedaan, lopen de rentekosten op. Gemeenten kunnen in veel gevallen hun grondprijzen niet verlagen omdat ze dan forse verliezen lijden. Gemeenten die wel afboekten zoals Apeldoorn en Lansingerland (Berkel en Rodenrijs), moeten fors bezuinigen.

Eerder afboeken

Volgens de raad moeten gemeenten de waarde van hun grondposities eerder afboeken. De mogelijkheid om investeringskosten boekhoudkundig naar de toekomst te verschuiven dienen te worden beperkt. Ook moeten provincies en accountants eerder ingrijpen als de verwachtingen van gemeenten te optimistisch zijn.

Gemeenten hebben de aankoop van grond vaak gerechtvaardigd omdat ze zelf de bouwplannen wilden bepalen. Volgens de raad kunnen gemeenten die grond niet zelf in hun bezit hebben door middel van bestemmingsplannen marktpartijen verplichten bijvoorbeeld sociale woningen te bouwen. Ook kunnen marktpartijen worden gedwongen de kosten te betalen die een gemeente heeft gemaakt voor de aanleg van rioleringen, wegen en groen.

Veel verdiend

Gemeenten zeggen ook altijd veel verdiend te hebben aan de verkoop van grond. Volgens de raad is het grondbedrijf niet bedoeld voor het vergaren van inkomsten.

Ondanks aantrekken van economie zullen veel hectares nooit bebouwd worden

Afboeken

Gemeenten die al afboekten, moeten nu fors bezuinigen

HET COMPLETE VERHAAL

- 'Gemeente moet koop grond overlaten aan projectontwikkelaar'
- Gemeenten vestigen hoop op herstel woningmarkt



Door **Prisco Battes**

Schrijft over de huizenmarkt, de bouw en woningcorporaties. Schreef eerder over de beurskrach van 2001-2003 en de bankencrisis van 2008. Hij is mede-auteur van het boek "De val van ABN Amro".

[Lees alle artikelen van Prisco Battes](#)