

Vereniging van Grondbedrijven - Congres

2 juni 2010

Ad Fundum

Prof.mr. Friso de Zeeuw
Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft
Directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling



bouwfonds
ontwikkeling

Vormgeven aan vooruitgang

Analyses van Fakton, Deloitte, Stec, Ecorys

Grondexploitatie hard onderuit

Artikel 12-status dreigt voor veel gemeenten

Theo Leoné

Voorburg - Het gros van de gemeenten kampt met faliekant mislukt grondbeleid. Volgens de financiële vastgoedspecialist Fakton lopen vooral de middelgrote plaatsen in de Randstad gevaar onder curatele van de rijksoverheid te

"We zien hoe dingen gebeuren. Waarom? Het politiek niet wakker worden van Bosse van Fakton. Hij heeft inzicht in talrijke exploitaties van de 430 gemeenten in ons land. Terwijl in ze-

ven van de twaalf provincies de kavelprijzen nog oplopen, daalt de waarde van de verkochte woningen. De crisis dreigt, volgens berekeningen van Fakton, de grondexploitaties van de gemeenten op te zadelen met een verlies van 3 miljard euro. De koe van weleer is uitgeneten. Het zelden zijn de vermenigvuldigen uit de grondverkoop gegeven aan plaatselijke voorzieningen voor de toekomst. Wie vorig jaar een stuk grond kocht, zag slechts 48 procent van zijn geld besteed aan de post overige kosten. Grondexploitatiekosten vormen liefst 34 procent van de rekening.

Bezuinigingen

"De grotere gemeenten hebben de problemen inmiddels wel door. De G30 tot G60 steken de koppen nog in het zand. Ze lopen grote kans de artikel 12-status te krijgen. En het Rijk zegt: dat is niet ons probleem." Naast oplopende tekorten in de

grondexploitaties, raken de gemeenten de controle over de uitgaven op het Gemiddeld Hogere Uitgeven (GHU) te verliezen. De stijgende werkloosheid en de dalende woningmarkt luidt de noodklok in een poging het probleem van mislukte grondexploitaties helder op de kaart te zetten. Her en der worden hersens gepijnigd om oplossingen te vinden. Maar lang niet overal en zeker niet genoeg. "We zien exploitaties, ik zeg het maar ronduit, naar de kloten gaan. Op allerlei fronten zijn mensen bezig maatregelen te bedenken om de risico's te beheersen. Daarbij hoort een afwaardering van de grondwaarde, hoe lastig dat ook is. Zie dat als stap 1. Daarna moeten de slechte projecten uitgesaneerd worden. Je houdt dan de goede initiatieven over. Tenminste, als alle partijen bereid zijn de handen ineen te slaan. Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars."

> PAGINA 7: RIJKSGARANTIE NODIG VOOR STRATEGISCHE PROJECTEN

"Wij zien exploitaties naar de kloten gaan"

Ad fundum!

- Nieuwe raden en colleges
- Bezuinigingen aanstaande
- Besef van crisis nu nog actueel

Drink de beker daarom *nu* helemaal leeg:
her- en afwaarderen, saneren, en prioriteren

(Grondbedrijf is er niet voor redding van marktpartijen)

Nu we toch bezig zijn:

Transparantie grondbedrijf: een oude hit

Nooit geen afdrachten meer aan de algemene dienst

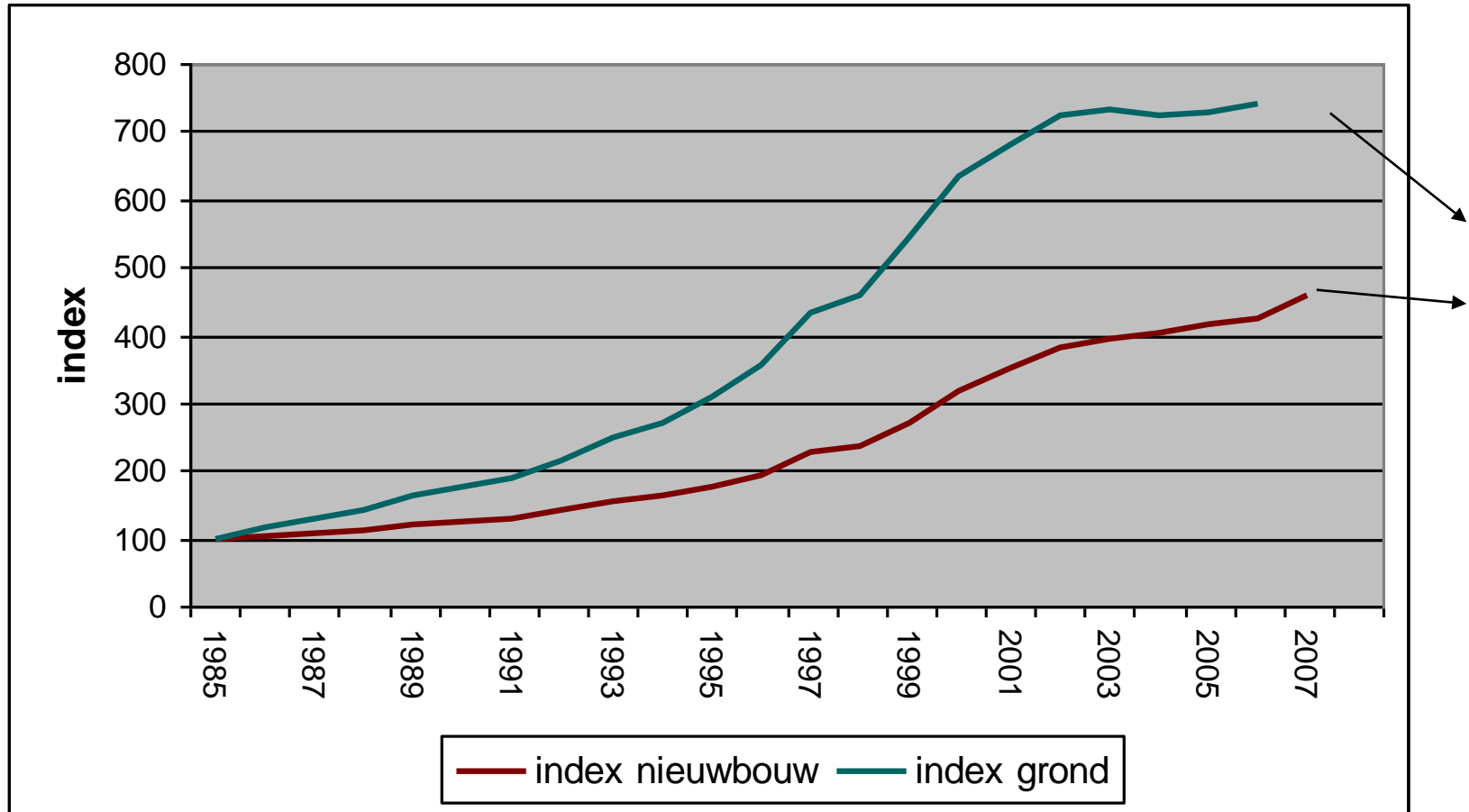
Wat *wel* en wat *niet* in de grondexploitatie?

bijvoorbeeld: hoofd-infra

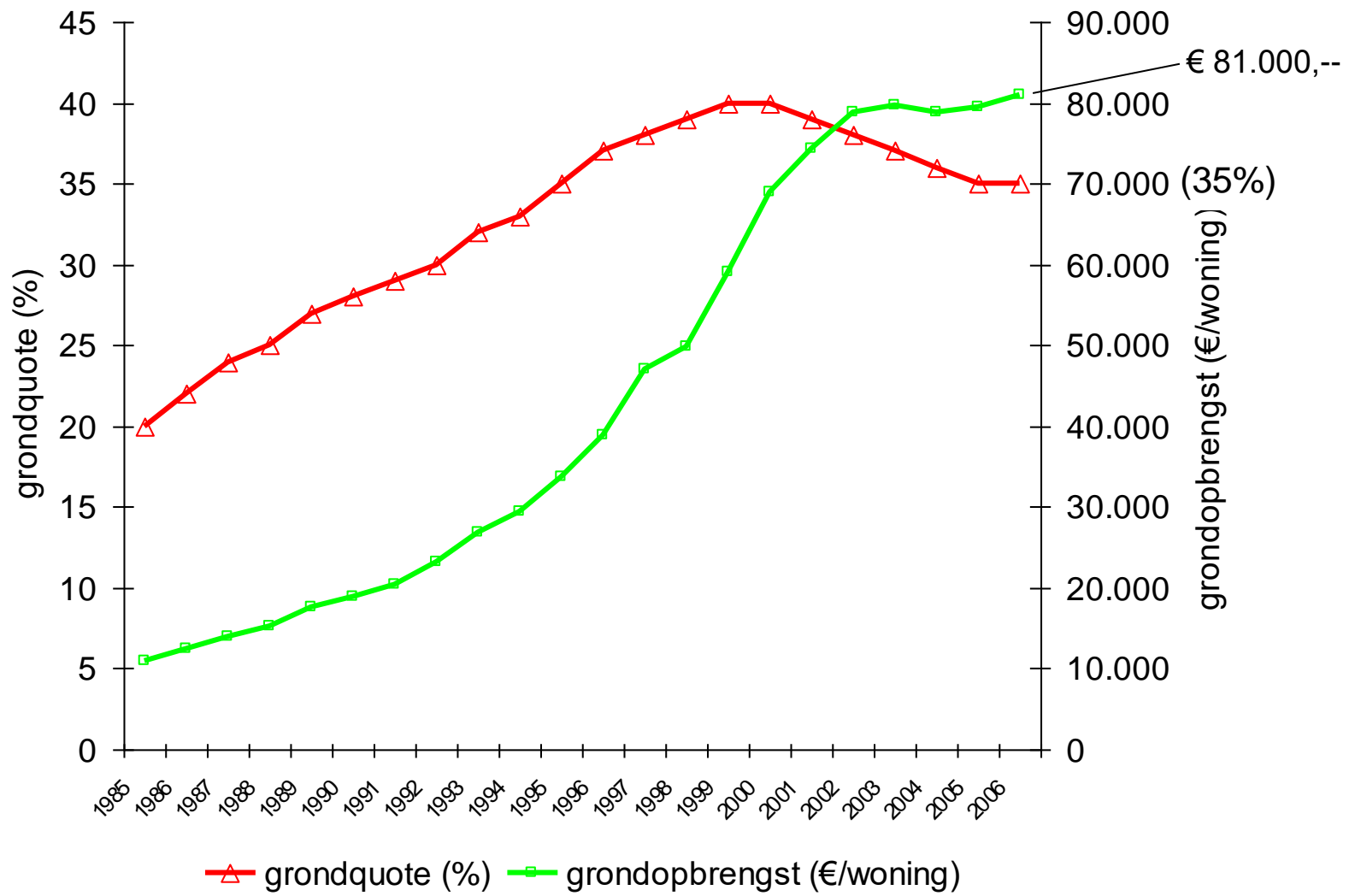
Flappentap is gesloten

Stelling: gemeenten zijn té grote afhankelijk van grondopbrengsten geworden

Grondquote in 20 jaar enorm gestegen



Grondquote versus grondopbrengst/woning



Grondkosten in dertig jaar verelvoudigd

Cobouw 23-03-1

Bouwkosten 'slechts' factor drie hoger

Marc Doodeman
Voorburg - Het aandeel van de grondkosten in de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is sinds 1976 gestegen van 13 procent naar 34 procent in 2009. Dat blijkt uit gegevens van bouwgarantie verzekeraar Woningborg/Stiwoga.

In 1976 bedroegen de grondkosten gemiddeld 9.000 euro. Inmiddels is dat opgelopen tot 97.000 euro. In grote steden liggen de grondkosten nog hoger. "Vaak wordt gedacht dat de bouwkosten de grootste boosdoener zijn van de sterk gestegen prijzen van nieuwbouwwoningen. Ten onrechte, want de grootste stijger is grond", zegt Woningborg-directeur Peter van Noord. De laatste tien jaar is de grondprijs bijna verviervoudigd. Sinds 1976 zelfs verelvoudigd. De bouwkosten zijn

sinds de jaren zeventig volgens Van Noord daarentegen "slechts" een factor drie gestegen. Een factor vier als de toegenomen kwaliteit en extra bouweisen worden meegenomen. Woningborg put uit cijfers die sinds de oprichting van garantie-instituut GIW in 1975 beschikbaar zijn. Een ander deel van de gegevens is afkomstig van ontwikkelaarsorganisatie NVB. NVB-directeur Nico Rietdijk bevestigt de stijging van de grondprijzen. Volgens hem is de stijging niet te verklaren doordat er grotere kavels uitgegeven worden. "We bouwen immers meer appartementen dan toen."

Afwaardering

De NVB-directeur vindt het tijd dat grondeigenaren hun grondposities afwaarderen. "Maakt niet uit wie de grond in bezit heeft. De huidige markt vraagt erom." Bovendien vragen de banken om afwaardering voordat er nieuwe leningen gegeven worden. Voor gemeenten zal dat moeilijk zijn nu ze er miljarden euro's op achteruitgaan, realiseert Rietdijk zich. De gemeenten gebruiken de inkomsten uit grondexploitatie om onrendabele investeringen te doen.

Rietdijk: "Bouwers worden snoeihard geraakt, maar gemeenten ook. En ook de corporaties hebben het heel moeilijk. Drie partijen in de

volkshuisvesting - we zullen er samen een oplossing voor moeten vinden. Het heeft daarbij geen zin om te zwartepieten."

1.2 Gemeenten moeten afkicken van financiële verslaving aan grondopbrengsten...

- Onderhanden werk grondposities op balans alle gemeenten (CBS ultimo 2007) : **€ 10,6 miljard** (excl. PPS-en)
- Gezamenlijke baten bouwgrondexploitatie t.o.v. totale baten gemeenten tussen 9 en 16% en fors gestegen in afgelopen jaren!

Gemeenteklasse/periode	2006	2007	2008	2009
Minder dan 25.000 inwoners	6,8%	7,8%	9,1%	9,3%
Meer dan 25.000 en minder dan 50.000 inwoners	8,6%	9,8%	12,8%	12,8%
Meer dan 50.000 en minder dan 100.000 inwoners	10,5%	11,1%	14,4%	12,8%
Meer dan 100.000 inwoners	12,7%	13,1%	17,2%	15,8%
De grootste 4 gemeenten	7,9%	8,6%	9,3%	9,4%

Bron: Deloitte

1.3 Risico's grondbeleid : grote financiële impact

- Verhouding grondvoorraad t.o.v. totale activa alle gemeenten

Gemeenteklasse/periode	2005	2006	2007
Minder dan 25.000 inwoners	12,5%	13,5%	14,6%
Meer dan 25.000 en minder dan 50.000 inwoners	13,0%	15,4%	16,7%
Meer dan 50.000 en minder dan 100.000 inwoners	13,9%	15,7%	16,3%
Meer dan 100.000 inwoners	15,5%	16,8%	18,5%
De grootste 4 gemeenten	5,2%	5,7%	5,2%

NB Eén jaar vertraging bij helft van projecten is ruim € 250 mln. extra rentekosten in de plannen.....= minder winst/hogere voorziening!

Bron: Deloitte



BONNIE ST. CLAIRE

‘Ik drink geen
druppel meer’

Krachtenbundeling publiek en privaat 1

- *eindgebruiker* centraal; marktgerichte stedenbouw
- *flexibiliteit* in planvorming, maar snellere (juridische) *zekerheid* in investeringsfase; anders geen financiering
- planning van onderop; meeliften op en verbreden van andere initiatieven (bij voorbeeld infra, water)
- druk de *kosten* (planvorming bodemsanering; parkeeroplossingen), verhoog *opbrengsten* (doorbreek politieke geluidsbarrière van 30% sociaal)
- locale en regionale *prioritering*: maak einde aan de Sinterklaasplanning

Criteria voor keuze projecten

- urgentie
- waardecreatie; wie of wat profiteert
- onrendabele top
- marktvraag
- maatschappelijk en politiek draagvlak
- procesrisico
- verdelende rechtvaardigheid
(tussen overheden en tussen overheid en markt)

Aanzetten in bij voorbeeld: Haaglanden, Regio Eindhoven

Erg nodig in bijvoorbeeld:

Twente, West Friesland, West Brabant

Krachtenbundeling publiek en privaat 2

- hou 't zo simpel mogelijk ;
bestrijd de aanbestedingstaliban en de sectorale regelneven;
benut de Reiswijzer en Crisis- en herstelwet
- meer transparantie marktpartijen nodig
(gedragscode gebiedsontwikkeling)
- nieuwe samenwerkingsvormen uitproberen
- creatieve financieringen, met minder vermogensbeslag

Nieuwe samenwerkingsvormen 1

Voorbeeld: *Bouwclaim Nieuwe Stijl*

- marktpartij levert grond in
- gemeente financiert met BNG lening en legt voorwaarden betaling rente en aflossing door aan marktpartij
- gemeente maakt “fiscaal bouwrijp”
- marktpartij doet planvorming en
- neemt gebied bij realisering terug na max. termijn (10 jaar) moet marktpartij restant afnemen

Nieuwe samenwerkingsvormen 2

Voorbeeld: *Joint Venture Light*

- overheid selecteert marktpartij als partner voor masterplan, proces en businesscase
- marktpartij betaalt evenredig deel plan- en proceskosten
- samenwerking in rechtspersoon met klein vermogen
- marktpartij krijgt ontwikkelingsclaim voor deelgebied tegen marktconforme condities

Crisis heb ook voordelen; echt wel

- irreële plannen vallen van de haak
- komt weer aan op vakmanschap
- meer zeggenschap eindgebruikers

FOKKE & SUKKE

FOKKE EN SUKKE HEBBEN EEN HEKEL AAN TEKORTEN OP DE GRONDEXPLOITATIE

ALS WE NU ALLE
INFRA, GROEN, SOCIALE
WONINGEN ERUIT FLIKKEREN...

...BIEDEN WIJ ALS PUBLIEKE
ONTWIKKELAARS HET
COLLEGE EEN "FINANCIIEEL
DUURZAAM PLAN" AAN



www.foksuk.nl