

Golvend Grondbeleid (1981-2021)

Frank ten Have

Ten behoeve van Congres Vereniging
van Grondbedrijven 22 sept 2021

V v g



Golvend Grondbeleid



1. Nederland 40 jaar geleden
2. De gemeentelijke grondbedrijven: forse verliezen in 1981
3. Wat ging daaraan vooraf?
4. Oplopende verliezen in de jaren 80
5. Meer markt in jaren 90
6. Hernieuwd actief in jaren 00
7. Nieuwe crisis 2008
8. En weer nieuwe trek?
9. Actief grondbeleid door Rijksoverheid?
10. Kansen en risico's actief grondbeleid

*“ ... meer en minder actieve
sturing op grond door
overheden door de tijd heen
elkaar (hebben) afgewisseld..”*

*Min BZK, Grondbeleid in NL in historisch
perspectief, juli 2021*



1. Nederland in september 1981.....



De ministers van het kabinet-Van Agt II en in het midden koningin Beatrix na de beëdiging op Huis ten Bosch op 11 september 1981

Coalitie CDA, PvdA, D'66

Zeteltal TK $48 + 44 + 17 = 109$

Premier mr. A.A.M. (Dries) van Agt

Beëdiging 11 september 1981

Demissionair 12 mei 1982

Ontslagdatum 29 mei 1982

Voorganger Van Agt I

Opvolger Van Agt III

1. Nederland in september 1981 (2): economische en financiële crisis

- *Telegraaf* 26 sept 1981 Hypotheekrente 5 jaar vast 13-14%
- *De Waarheid* 16 sept 1981 Schrikbarende stijging werkloosheid 460.000 (NB Bevolking NL 1981 14,2 mln.; nu 17,3 met 307.000 werklozen)
- *Rapport Comm Vonhoff*: Van ruim 800 gemeenten naar 300
- *NRC* 8 sept 1981: Bouwfonds verlaat vrije sector markt
- *Telegraaf* 26 sept 1981: Gedwongen woningverkoop kost gemeenten HFL 6 mln. aan gemeentegaranties
- *Telegraaf* 12 sept 1981: Onverkochte voorraad nieuwbouwwoningen ca 15.000
- *Parool* 23 sep 1981: Ministerie van Volkshuisvesting dringt aan op bouw kleine woningen (2kamer eenheid met open keuken)



2. Gemeentelijke grondbedrijven in 1981

De Waarheid 14 mei 1981:

VvG

Gemeenten kunnen grond niet meer betalen

„Woningbouwplannen straks onuitvoerbaar

NRC 12 mei 1981:

(Van een onzer verslaggevers)

De **gemeentelijke** woningbouwplannen worden straks onuitvoerbaar als het rijk niet meer geld geeft voor de aankoop van grond. De financieringstekorten van de **gemeentelijke grondbedrijven** zijn tot on-

gekende hoogten gestegen. In 1978 was dat bij elkaar nog „slechts” 20 miljoen.

Nu al is dat tekort opgelopen tot bijna 1 miljard gulden. De regering moet met een oplossing komen.

Deze noodkreet heeft de Vereniging van Nederland-

se Gemeenten geuit in een uitgebreide brief aan de minister en staatssecretaris van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en de staatssecretaris van binnenlandse zaken.

Het rijk geeft subsidie op de grondkosten van woningwetwoningen. Deze subsidie wordt toegekend aan de hand van normen. Die normen zijn lager dan de werkelijke kosten. De gemeenten konden tot nu

toe het tekort wat zodoende bij de bouw van iedere woningwetwoning (het goedkoopste type huurwoning) ontstaat dekken door een hogere prijs te vragen voor de koopwoningen in hetzelfde bouw-project. Maar nu koopwoningen onverkoopt blijken te zijn — en dus minder gebouwd worden — loopt het financieringstekort op de grondkosten voor woningwetwoningen razendsnel op. Het

De financieringstekorten van de gemeentelijke grondbedrijven zijn intussen tot ongekende hoogten gestegen. In 1978 beliep dit tekort nog maar twintig miljoen gulden, in 1980 is dit opgelopen tot bijna een miljard gulden.

Het exploitatietekort van de gemeentelijke grondbedrijven zal in 1981 stijgen tot 699 miljoen gulden, zo schat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze exploitatieverlie-

2. Gemeentelijke grondbedrijven in 1981 (2)

VvG

Conclusie: begin jaren '80 forse verliezen gemeentelijke grondbedrijven ('bijna HFL 1 miljard gulden in 1980..')

- *Telegraaf 10 sept 1981:* Instorten woningmarkt: Dordrecht Stadspolders van 20% vrije sector woningen naar 3%

Alg Dgblad 12 mei 1981:

Volkskrant 31 dec 1981:

2

NIVEAU VAN 1976 AL WEER BEREIKT

Prijzen koophuizen blijven fors dalen

Van onze verslaggever
PETER VAN BAKKUM

AMSTERDAM — De prijzen van koopwoningen zijn dit jaar opnieuw fors gedaald. Doordat de vraag verder verminderde, maar het aanbod ongeveer gelijk bleef kwamen de prijzen onder nog zwaardere druk te staan. Gemiddeld kost een bestaande woning nu evenveel als vijf jaar geleden. De verwachting is dat de prijzen voorlopig zullen blijven teruglopen.

Handel boven
twee ton
ligt bijna stil



VNG: Stijging grondprijs bedreigt sociale bouw

Van onze Haagse redactie

DEN HAAG — De gemeenten kunnen hun nieuwe woningbouwplannen niet meer uitvoeren als het Rijk niet bereid is hogere **grondkosten** voor de sociale woningbouw te aanvaarden. Dit is de kern van een brief die de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) aan het ministerie van volkshuisvesting en aan de staatssecretaris van binnenlandse zaken heeft gezonden.

De gemeenten hebben door de instorting van de markt voor koopwoningen niet meer de mogelijkheid de **grondkosten** van de sociale woningbouw (woningen die met steun van de overheid worden gebouwd) voor een belangrijk deel af te wentelen op de koopwoningen.

meentelijke grondbedrijven zijn tot ongekende hoogten gestegen: van 20 miljoen in 1978 tot bijna 1 miljard gulden vorig jaar. Volgens de VNG kan aan aanvullende extra steun van het Rijk niet worden ontkomen.

3. Wat ging daaraan vooraf....(1)???

“Vanaf eind 19^e eeuw begonnen gemeenten in een aantal grote steden meer structureel grond te verwerven. Dit deden ze om de grond bouwrijp te maken en uit te geven aan bouwers”. “Door een gebrek aan mogelijkheden om kwaliteitseisen te stellen en om speculatie tegen te gaan, werd in het begin van de 20^e eeuw in een beperkt aantal stedelijke gemeenten uitgifte in erfpacht ingevoerd.” *(Min BZK, Grondbeleid in historisch perspectief, juli 2021)*

Rond **1908** al discussie over instelling en regels voor gemeentelijke grondbedrijven: het gaat dan over regels van GS provincie ZH voor het instellen van een grondbedrijf als afzonderlijke gemeentelijke administratie:

(Economist Juli/augustus 1908, mr De Monchy Jr.)

In jaren '20 al financiële problemen, *(Volkskrant, 26 juli 1926)*:

“Gemeenten in financiële moeilijkheden: ... Te bevorderen is het voeren van een bedrijvenpolitiek, die in geen geval nadeelige financiële gevolgen heeft voor de gemeentekas. Is zulks niet mogelijk, dan kan het aanbeveling verdienen het bedrijf (bv. grondbedrijven) op te heffen.”

Uit circulaire Ministerie van Binnenlandse Zaken

In **1931** zijn er 110 gemeentelijke grondbedrijven (in totaal dan 1078 gemeenten) *Vaderland, 26 jan 1933.*



3. Wat ging daaraan vooraf....(2)???

In **1938** voert het CBS een Statistiek Grondbedrijven in, waaruit blijkt dat er per 1 jan 1938 115 gemeentelijke grondbedrijven zijn. De administratie hiervan wordt bijgehouden door het Rijk.

Interessant is dat blijkt dat de boekwaarde van de ingebrachte gronden dan al HFL 482 mln bedraagt, waarvoor HFL 353 is geleend door de gemeenten. Bij 59 van die bedrijven is, blijkens die Statistiek Grondbedrijven de taxatie lager dan de boekwaarde!

“Tot aan Wereldoorlog II is actief grondbeleid voor grootste deel van de meer dan 1000 gemeenten geen gemeengoed.” “Iedere gemeente heeft eigen regels voor kostenverhaal.” (Min BZK, Grondbeleid in NL in historisch perspectief, juli 2021)

Na WOII grote vraag naar woningen en bouw goedkope huurwoningen. In het midden van de jaren ‘50 waren veel gemeenten actief op de grondmarkt. “Gemeenten waren ongeveer de enige vrager naar ruwe bouwgrond en enige aanbieder van bouwrijp gemaakte grond.” *Min BZK, Grondbeleid in NL in historisch perspectief, juli 2021*

Discussie over grondprijzen en verhaalbare kosten, met name in **jaren ‘60**. Diverse commissies die zich buigen over met name grondprijzen, berekeningen en verhaalbare kosten.

- 1962 Cie. Van Lynden van Sandenburg (zgn Cie. Grondkosten)
- 1966 Werkgroep VNG.MVRO: Cie Joosten
- 1968 Werkgroep Financiën Grondkosten.

(bron G. van der Meulen TUE, dec. 1980, Manrop serie nr 9, Exploitatierekening).

3. Wat ging daaraan vooraf....(3)???

Nav **WRO 1965** ((uitgangspunten grexen kostendekking, toezicht provincie) kwamen zgn **Bruine Boekje** (*Publicatie Gronden Woningbouw 1968*) en **Blauwe boekje** (*Publicatie Bestemmingsplannen 1970*) (beiden VNG ism Min VRO). “Uniformering van kosten die gemeentelijke overheden in rekening mogen brengen als die batig zijn voor bouwexploitaties”. Doel was transparantie en heldere kaders en uitgangspunten bij grondexploitaties.

Pagina 47 ‘Blauwe boekje’ : “Indien een plan door bijzonder gunstige omstandigheden winst kan opleveren, mag hiervan naar het oordeel van de Werkgroep van de aanvang af worden uitgegaan, mits deze winst wordt gereserveerd om eventuele tekorten op andere plannen te dekken.”

Bron o.a. Gronden toen en nu, J.C. de Jong Management 2015

Op basis van normen uit Bruine en Blauwe boekje worden door Rijksoverheid subsidies verleend op grondkosten sociale woningbouw. Echter, normen lager dan werkelijkheid. Daarnaast verevenden gemeenten tekorten op sociale woningbouw met duurdere woningbouw.

In **jaren ‘70** eerste marktpartijen op de grondmarkt actief die zich vooral richtten op de vrije sector.

Begin **jaren tachtig** stortte woningmarkt in, afzet vrije sector kelderde, subsidies Rijksoverheid sociale woningbouw gehalveerd: het begin van de eerste golf aan forse verliezen bij de grondbedrijven.

4. Oplopende verliezen in jaren tachtig (1)

- *Ned. Dgbl* 21 feb 1983: Grondbezit brengt gemeenten Gelderland in geldnood. HFL 1 mrd in grond geïnvesteerd.
- *Telegraaf* 13 feb 1983: Door halveren subsidie Rijksoverheid ca. HFL 1 mrd verlies grondbedrijven. Bouwrijpe grond voor 215.000 nieuwe woningen ligt braak.



Stijgende huizenprijzen in 1976 en 1978

In de periode 1976-1978 was een grote vraag naar koophuizen. Huurders gingen massaal hun huurhuis inruilen voor een koophuis. De vraag was groter dan het aanbod. Hierdoor stegen de huizenprijzen explosief. In 1976 zijn de huizenprijzen gestegen met 28% en in 1977 zelfs met 39%. In 1978 bedroeg de gemiddelde koopsom van een huis 200.000 gulden. In 1975 koste een huis gemiddeld nog maar ruim 100.000 gulden.

In deze periode was het kopen van een huis interessant door een sterke inflatie van 10%. De regeling van de hypotheekrenteaftrek was in deze periode nog zeer gunstig. De betaalde hypotheekrente kon worden afgetrokken tegen maximaal 72%.

Daling huizenprijzen van 1979 tot 1983

In de tweede helft van 1978 begonnen de huizenprijzen licht te dalen. Mede door een verslechterde economie en de oliecrisis gingen de huizenprijzen in een periode van vier jaren met maar liefst 45% onderuit. Een extra aanjager van de dalende trend waren de hoge hypotheekrentes. In 1978 bedroeg de hypotheekrente voor vijf jaar vast al 8%. In 1981 is de hypotheekrente nog verder gestegen, namelijk naar 13%. Daar stond wel tegenover dat de inflatie ook steeds hoog was, 6% in 1981.

Bron KNAB Huizenprijzen in historisch perspectief - 1 oktober 2017

4. Oplopende verliezen in jaren tachtig (2)

VvG

Gemeenten lijden verlies op grond-exploitatie

Van een onzer verslaggevers

DEN HAAG — De gemeentelijke **grondbedrijven** in ons land lijden gezamenlijk vier tot vijf miljard gulden verlies op de grondexploitatie. Meestal is dat te wijten aan vertraging bij de uitgifte van industrieterreinen, maar in Zuid-Holland is de stadsvernieuwing de grootste boosdoener. In alle provincies zijn de grote steden het zwaarst getroffen.

In Zuid-Holland zit 40 procent van de gemeenten in de rode cijfers bij de grondexploitatie. In totaal gaat het om een tekort van 1,5 miljard gulden. Bij dertien gemeenten in deze provincie zijn de reserves onvoldoende om de strop op te vangen, waardoor het ongedekte tekort op tweehonderd miljoen gulden komt.

Algemeen Dagblad 16 maart 1988:

Verlies op grond-exploitaties vier tot vijf miljard gulden
(FthH: in vijf jaar tijd opgelopen van HFL 1 tot HFL 5 mrd.!!)

“Gemeenten werden zeer terughoudend met nieuwe grond-aankopen en probeerden de opgelopen tekorten op voorraden bouwgrond in te lopen.”

Min Bzk, Grondbeleid in NL in historisch perspectief, juli 2021

- NRC 25 nov 1987: Onderzoek grondprijzen: gemeenten compenseerden verliezen op sociale woningbouw in periode 1980-1986 door verevening binnen grexen

Universiteit Amsterdam onderzoekt voor enquêtecommissie probleem van grondprijzen

‘In zes jaar half miljard onnodige grondkosten’

Door onze redacteur
REINOUW ROSCAM ABBING

DEN HAAG, 25 nov. — Bij huize De Beer kan vanavond de vlag worden gehesen. Na jarenlang tegen de bierkaai te hebben gevochten, kreeg de liberale parlementariër ing. L.M. de Beer vandaag bij de parlementaire enquêtecommissie zijn langgezochte gelijk in de vorm van een wetenschappelijk onderbouwde notitie.

De commissie hoorde vandaag de doctorandussen G.P. Keers en C. Terbrack van de Stichting economisch onderzoek, onderdeel van de universiteit van Amsterdam. Het tweetal, geholpen door F.R. Knecht, heeft op verzoek van de enquêtecommissie het probleem van de grondkosten onderzocht. Dat is volgens Kamerlid De Beer een groot probleem. Hij zei hierover tijdens zijn verhoor op 17 september tegen de commissie: „Als u kiezelstenen onderzoekt, is het goed om ook de rotsblokken te bekijken”.

De teneur van De Beers beschuldigingen aan het adres van de gemeentelijke grondbedrijven is dus wel degelijk in de studie te vinden. Dat blijkt onder andere uit de opmerking „uit een analyse van praktijkvoorbeelden per kostenpost kan worden opgemerkt dat er voor gemeenten ondanks de rijstoetsing tal van mogelijkheden zijn tot opdriving van grondkosten”.

Bij de opgedreven grondkosten gaat het om de grond waarop premiehuurwoningen, commercieel onroerend goed en eigen huizen worden gebouwd. Vooral dat laatste gaat De Beer, als voorvechter van de huiseigenaren, aan het hart en dat verklaart ook diens niet-aflattende aandacht voor het probleem. Het komt erop neer dat de gemeentelijke grondbedrijven te weinig (kunnen) rekenen voor de grond waarop de door het rijk aan maximale stichtingskosten gebonden woningwet-woningen worden gebouwd. Zij maken dit verlies daarom goed door grond voor andersoortige projecten duurder aan te bieden.

Zo'n opmerking leek bij uitstek een reden om universitair geschoolden de zaak van de grondkosten eens te laten uitzoeken. De onderzoekers zijn behoudzaam in hun conclusies. „Geconcludeerd mag worden dat het proces van grondvoorziening zoals dat op dit moment is geïnstitutionaliseerd in principe mogelijkheden biedt voor onnodige prijsopdriving van grond en onevenwichtigheid in de relatie tussen grondkosten en de kwaliteit van de woonomgeving.”

In de grondproblematiek speelt het zogenoemde Bruine Boekje van het ministerie van volkshuisvesting een belangrijke rol. In dit uit 1968 stammende geschrift staan maatstaven en richtlijnen voor de grondexploitatie door gemeenten. Maar in de praktijk blijkt dat flink wordt afgeweken van het Bruine Boekje. Volgens de onderzoekers van de universiteit van Amsterdam is een van de redenen hiervoor het ontbreken van controle door het rijk op de grondpolitiek van gemeenten.

De onderzoekers komen met twee oplossingen aan te zetten. Of het rijk gooit het Bruine Boekje in de prullenbak en laat het grondbeleid helemaal aan de gemeenten en dus aan de markt over, of het rijk trekt het grondbeleid helemaal naar zich toe. Over de eerste oplossing staat in de studie: „Het bezwaar van een geheel marktgewijze grondvoorziening is dat het onnodig opdrijven van de grondprijs kan blijven bestaan omdat de markt voor bouwgrond niet een vrije, maar een door gemeenten gedomineerde markt is”. Centralisatie dus? „Politiek en maatschappelijk gezien ligt een dergelijke aanpak momenteel (...) niet voor de hand.”

Politiek drijfzand

En daarmee raken de onderzoekers de kern van het grondprobleem. Grond is politiek drijfzand, zoals het kabinet-Den Uyl in 1977 merkte. De enquêtecommissie gaf er tijdens het verhoor van De Beer blijk van niet al te veel interesse te hebben in een aanval op de gemeentelijke bolwerken van de grootste twee politieke partijen.

Weijers (CDA) stelde De Beer de retorische vraag of hij zich wel realiseerde dat de woningwet-woningen oneindig veel duurder (voor de schatkist) zouden worden als de grondprijzen eerlijk worden verdeeld. En PvdA-lid K.G. de Vries antwoordde op De Beers opmerking over de rotsblokken en de kiezelstenen: „Het hangt er van af waar je over strijkt!“. De Don Quichote van de VVD zal nog wel lang tegen de windmolens van de grondbedrijven moeten vechten. De vlag bij huize De Beer kan weer worden gestreken.

PARLEMENTAIRE ENQUÊTE BOUWSUBSIDIES

Tijdens de getuigenverhoor door de commissie in de afgelopen maanden hebben ook anderen dan De Beer de „grootscheepse verschuivingen en verschrijvingen” door bouwers en gemeenten genoemd. „Iedereen weet het, iedereen doet het en er zijn miljarden mee gemoeid”, zei ir. W. Koning van het bouwbedrijf Wilma op 1 oktober. Projectontwikkelaar dsr. ing. S. de Graaf tilde er minder zwaar aan. „De sterkste schouder tillen de zwaarste lasten”, meende hij. De verschuivingen van grondkosten tussen woningwetprojecten en commerciële projecten karakteriseerde hij als „een puur academisch allocatieprobleem”.

5. Meer markt in jaren negentig

Huizen in Vathorst, een Vinex-wijk in Amersfoort



- Meer woningbouw en grondposities van marktpartijen
- **1988** Nota Volkshuisvesting Heerma; gesubsidieerde woningbouw (van 70/80% naar 20/30% (1988 79.500 vs 40.000 in 1999). Stimuleren eigen woningbezit; koopwoningen.
- Vierde Nota RO: 1 mln. nieuwe woningen Randstad.
- (1990 discussies over stadsgewesten en regionale grondbedrijven)
- **1991** Vinex Nota; grondposities marktpartijen (soms op verzoek van gemeenten).
- **1994** VNG: 'Kostenverhaal bij particuliere grondexploitaties'; voorkeursvolgorde voor zelf verwerven, PPS en daarna kostenverhaal (expl. overeenkomst of baatbelasting). *Min BZK Grondbeleid in NL in historisch perspectief, juli 2021*
- Stijging grondprijzen; gemeenten minder kapitaalkrachtige partij
- **1996** Wet Voorkeursrecht gemeenten

6. Hernieuwd actief in jaren 00

2000 **Nota Grondbeleid** Kabinet Kok: “... of actief of faciliterend grondbeleid aan de orde is, is afhankelijk van de specifieke situatie en een zaak van de betrokken overheden zelf.” *(Kamerstuk 2000-2001, 27.581 nr 1)*

“Gemeenten kozen, ondanks dat marktpartijen hun vóór waren geweest, niet voor faciliterend grondbeleid.” *(Min BZK, Grondbeleid in historisch perspectief, juli 2021)*

		OHW		NIEGG		Vorzieningen		Algemene reserve		Bestemmings-reserve
CBS 2005	€	5.683	€	2.849	€	9.362	€	9.471	€	12.668
CBS 2006	€	6.794	€	2.981	€	10.709	€	10.157	€	14.459
CBS 2007	€	7.642	€	3.283	€	10.308	€	10.755	€	15.546
CBS 2008	€	7.349	€	3.742	€	6.722	€	10.956	€	17.160
Groei 2005-2008		29%		31%		-28%		16%		35%

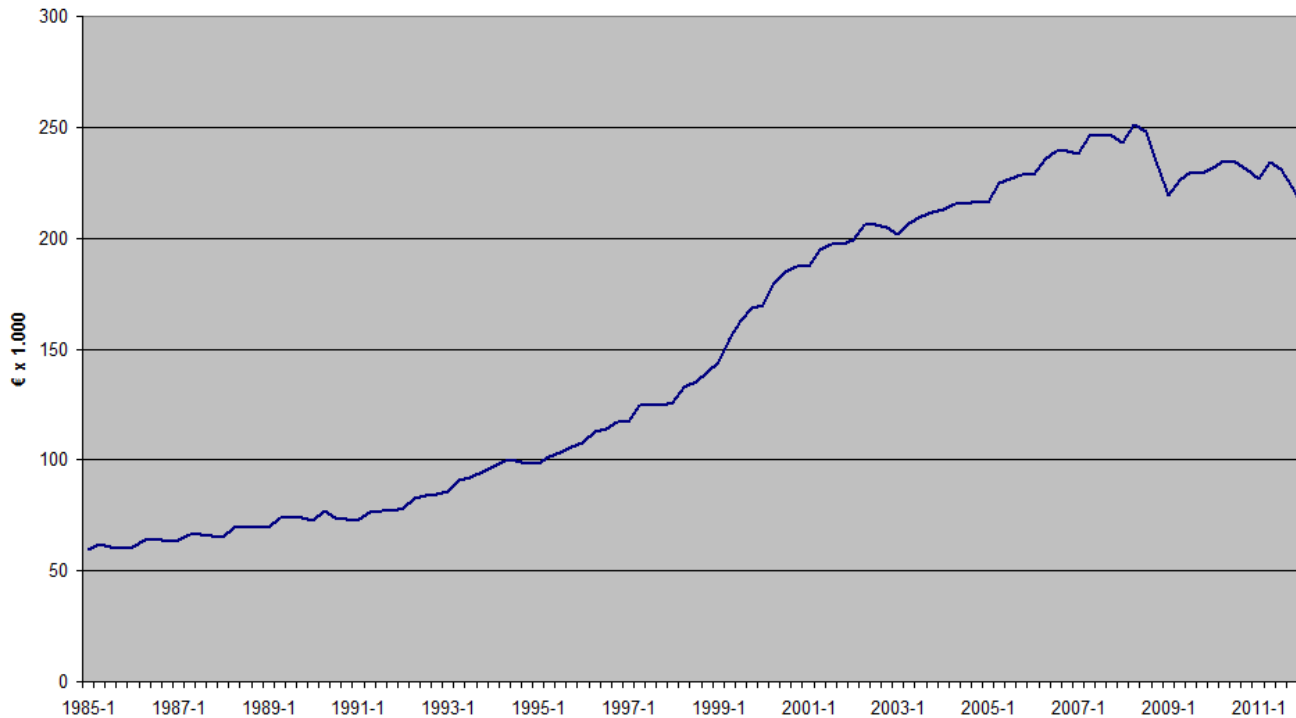
Tabel 12: Omvang en groei balansposten 2005 - 2008 (in miljoenen)

Bron: CBS, bewerking Deloitte Real Estate Advisory

2008 Afdeling Grex in Wro (grondexploitatiewet); kostenverhaal en aanwijzing sociale woningbouw

7. Financiële crisis 2008

Nederlandse woningprijzen vanaf 1985



VvG

Kredietcrisis; gemeenten veel gronden verworven, soms al bouwrijp gemaakt. Door bouwclaims en samenwerkingsovereenkomsten niet meer vrij verkoopbaar.

Min BZK Grondbeleid in NL in historisch perspectief, juli 2021.



7. Financiële crisis 2008

VvG



voorschriften grondbeleid:

*2012 – bij verlies afboeken
of voorziening treffen;
- NIEGG binnen 4
jaar naar MVA of BIE*

2016 – tien jaars termijn

NB 2016 invoering Vpb

Nederlandse gemeenten hebben van 2008 tot en met 2011 in totaal circa € 5,7 mrd afgeschreven op hun grondposities. Dat heeft adviesbureau Fakton berekend op basis van de jaarrekeningen van 200 gemeenten. Het verlies is hoger dan de € 3,9 à € 4,4 mrd die Deloitte vorig jaar becijferde in opdracht van de VNG. Dit komt omdat Fakton ook rekening heeft gehouden met deelnemingen in publiek-private samenwerkingsverbanden.

Gebiedsontwikkeling.nu 2 januari 2013

7. Financiële crisis 2008

VvG

Deloitte.

Nummer 29, december 2012

GREXpert

In dit nummer

Financiële effecten
crisis bij gemeentelijke
grondbedrijven 1

Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven

De gemeentelijke **grondposities** zijn volgens onderzoek van **Deloitte** (juni 2020) eind 2018 met ruim 36 procent afgenomen, ten opzichte van piekjaar 2012. De afname komt voornamelijk door het passievere grond (aankoop)beleid dat gemeenten in de afgelopen jaren hebben gevoerd en de (uit)verkoop van eerder aangekochte gronden.

[Stedelijke omgeving - Rentmeester NVR Magazine 2021](https://rentmeesternvr-magazine.nl/2021/stedelijke-omgeving/)
rentmeesternvr-magazine.nl/2021/stedelijke-omgeving/

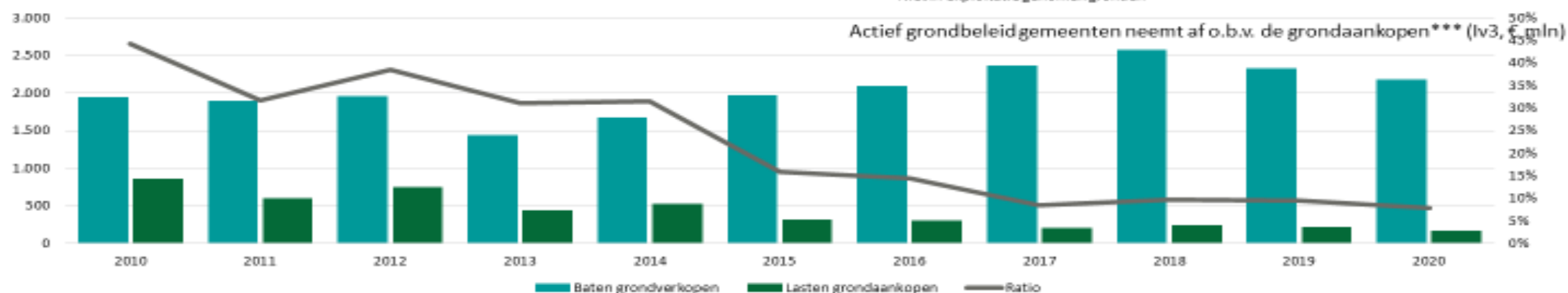
7. Financiële crisis 2008; doorwerking tot 2020

Actief grondbeleid gemeenten neemt af o.b.v. de opgetelde jaarrekeningen

€ mln.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
BIE*	8.021	8.087	8.368	7.679	7.414	7.259	6.735	6.357	5.314	4.961
% tov 2010	100	100,8	104,3	95,7	92,4	90,5	84,0	79,3	66,2	61,9
Algemene Reserve	11.231	10.929	10.405	5.961	6.182	6.532	6.969	7.218	7.205	7.095
NIEGG**	3.654	3.373	2.556	2.341	1.923	1.353	-	-	-	-

* Bouwgrond in exploitatie

** Niet in exploitatie genomen gronden



8. Weer nieuwe trek – actief grondbeleid kan woningproductie versnellen



Actief grondbeleid en woningbouwproductie

Deloitte Real Estate

29 juni 2021

Leidt actief grondbeleid tot een versnelling van het tempo waarin woningen, in het algemeen en betaalbare woningen in het bijzonder, kunnen worden gerealiseerd?

Op basis van de regressie analyse realiseren gemeenten die meer aan actief grondbeleid doen in retrospectief (in beperkte mate, over de hele groep en periode bezien) meer woningen. Uit de interviews komt het beeld naar voren dat op publieke doelen als betaalbare woningen beter (maar niet exclusief) gestuurd kan worden middels actief grondbeleid. Immers, de markt pakt locaties alleen op als die financieel uit kunnen, gemeenten zijn soms in staat/bereid een verlies te nemen als daar realisatie van publieke doelen tegenover staat (de 'zure' locaties).

05 | Conclusies en aanbevelingen

Gemeenten, belangenorganisaties en marktpartijen hebben behoefte aan proactieve gemeenten met een sterk ambtelijk apparaat, veel locaties en (financiële) slagkracht.

Conclusies kwantitatief

- **Verband actief grondbeleid en woningbouwproductie:** Er is op basis van de kwantitatieve analyse (retrospectief, voor de gehele groep en periode) een beperkt maar significant verband tussen grondaankopen door gemeenten en woningbouwproductie. De (relatieve) grondaankopen verklaren een deel (12-15%) van de variantie in de (relatieve) nieuwbouwproductie.

Conclusies kwalitatief (1/2)

- **Veel animo voor actief grondbeleid vanuit gemeenten:** Gemene deler is dat vrijwel alle geïnterviewde deskundigen (marktpartijen en merendeel gemeenten) graag meer actief grondbeleid vanuit gemeenten zien. Vrijwel alle argumenten voor actief grondbeleid worden door meerdere geïnterviewden onderschreven. Een kanttekening is dat de gesproken gemeenten ook veel mogelijkheden zien in een goed

9. Actief grondbeleid door Rijksoverheid



Deloitte.

Grond voor transities

Verkenning grondbeleid ten behoeve van
landbouw, energie en wonen

10 juni 2021

1.1 Aanleiding

In september 2020 heeft het kabinet in diverse brieven, waaronder de NOVI brief en de Miljoenennota aan de Tweede Kamer melding gemaakt van het voornemen een actievere rol te spelen bij het tot stand brengen van de benodigde transformaties in de leefomgeving. Aangekondigd is dat het Rijk naast nut en noodzaak, ook de risico's en financiële randvoorwaarden die aan de orde zijn bij een dergelijke actievere rol van het Rijk met betrekking tot grondbeleid zal verkennen. Deze verkenning is in december 2020 van start gegaan, waarna Deloitte in maart 2021 opdracht heeft gekregen om hierover te adviseren.

9. Actief grondbeleid door Rijksoverheid; landelijke grondbank en stallingsfaciliteit

Deloitte.

Grond voor transities

Verkenning grondbeleid ten behoeve van
landbouw, energie en wonen

10 juni 2021

“...oplossingsrichting (...) niet zozeer actief grondbeleid van het rijk, maar ondersteuning actief grondbeleid van (...) gemeenten ..”

Landelijke ‘**grondbank**’: grondaankoop, tijdelijk beheer, grondruil en – verkoop.

Grondinbreng : - bestaande rijksgrondposities geschikt voor transformatie
- aankoop (landbouw)gronden door rijk in kader van stikstofreductie
- aankoop van gronden in opdracht van/tbv gemeenten voor ontwikkeling

Gronduitname : door gemeenten, tegen historische aankoopprijs, tbv ontwikkeling

Waarom: - gemeenten beperkte financiële mogelijkheden (Rijk meer leen-capaciteit)
- ruil-/ontwikkelmogelijkheden bovengemeentelijke gebiedsontwikkelingen
- vanuit grondbank inzetten gebundelde expertise/capaciteit tbv gemeenten
- primaire ontwikkelrol en planologische instrumentarium blijft bij gemeenten

9. Actief grondbeleid door Rijksoverheid

Overheden zijn van oudsher ook marktpartijen die actief zijn op de grondmarkt en haar deelsegmenten. Ruimte 20 procent van het grondoppervlak van Nederland is in handen van een overheidsinstantie (tabel 1 en figuur 3). Met name gemeenten hebben veel grond in bezit. Zij zijn de eigenaren van grote delen van de openbare ruimte binnen de gemeenten en daarnaast zijn ze soms ook (zie vorige paragraaf) actief als eigenaar van bouwgrond.

Tabel 1: Publiek grondbezit⁴

	Grondbezit in km2	Aandeel
Rijk	1615	5%
Provincie	573	2%
Gemeente	3798	11%
Waterschap	692	2%
Overige grondbezitters	26993	80%
Totaal	33671	

Bron: BRK

Notitie De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid, Prof E. Buitelaar 23 juni 2021

10. Kansen en risico's actief grondbeleid

Actief grondbeleid en woningbouwproductie

Deloitte Real Estate

29 juni 2021

Argumenten voor actief grondbeleid:

- Zuur met zoet (verevening)
- Verlieslatende locaties (maatschappelijke waarde, verliesneming)
- Signaal richting de markt (markt wil gedeeld belang)
- Creativiteit stimuleren (meer maatschappelijke doelen)
- Regie en tempo
- Continuïteit in bouwproductie (blijven bouwen in laagconjunctuur)
- Monopolie op instrumenten (bv WVG, onteigening; stok achter de deur)
- Rentepercentage (goedkoper lenen)

Argumenten tegen actief grondbeleid

- (gebrek aan) deskundigheid
- Dubbele petten (privaat belang versus publiek belang)
- Financiële risico's
- Uitzonderingspositie in EU/Europa

10. Kansen en risico's actief grondbeleid

VvG



“Je kunt een kameel naar het water brengen, maar niet laten drinken”. *Islamitisch spreekwoord*

“Hoe lang een minuut duurt, hangt vooral af van aan welke kant van de wc-deur je je bevindt”
Russisch spreekwoord

Actief grondbeleid; baat-afroming ipv kostenverhaal



10. Kansen en risico's actief grondbeleid

- Gevaren grondpolitiek , mr. S. De Monchy jr, hoofdcommies bij de provinciale griffie van Zuid-Holland, De Nieuwe Courant 15 augustus 1908:

Wel zijn er aan deze politiek practisch groote gevaren verbonden en wel: 1o. dat de verwachting van waardestijging der gronden, waarop zij berust en die haar rechtvaardigt, niet uitkomt; 2o. dat men op deze wijze aan het nageslacht lasten oplegt, die het voorgeslacht ons niet heeft opgelegd; 3o. dat de vroedschap wat lichtzinnig wordt in het koopen van grond. Deze overwegingen hebben Ged. Staten van Zuid-Holland bewogen vaste regelen te ontwerpen, waaronder zij de instelling van een grondbedrijf als afzonderlijke administratie toelaten — regelen welke als bijlage tot het artikel van mr. De Monchy worden gepubliceerd en waarnaar wij belangstellenden verwijzen.

