

Vergaderjaar 2012–2013

27 581

Grondbeleid

Nr. 43

BRIEF VAN DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Den Haag, 29 oktober 2012

Bijgaand stuur ik u, mede namens mijn ambtsgenoot van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het onderzoek naar de financiële effecten van de crisis bij gemeentelijke grondbedrijven 1). Dit is de derde vervolgrapportage. Het onderzoek is uitgevoerd door Deloitte Financial Advisory Services B.V. in opdracht van de VNG, de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ondergetekende.

Hoofdlijn rapport

Dit rapport maakt duidelijk dat gemeenten de effecten van de financiële crisis in hun grondbeleid voelen en voor een nieuwe ruimtelijke opgave staan. Zoals Deloitte constateert werkt het verdienmodel dat de afgelopen tien, twintig jaar vóór de crisis gold, niet meer. Winsten op grondverkoop werden onder andere benut voor verevening tussen uitleglocaties en binnenstedelijke transformaties. Gemeenten die een actief grondbeleid hebben gevoerd worden nu in plaats van met winsten geconfronteerd met financiële risico's. Als een ruimtelijk plan als gevolg van de crisis niet doorgaat of vertraagt, zal een gemeente blijven zitten met relatief dure grond en renteverliezen lijden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling en hun grondbeleid. Gemeenten zullen allereerst hun verlies moeten nemen, moeten afwaarderen en voorzieningen treffen. Geconstateerd kan worden dat gemeenten hier volop mee bezig zijn. Verder staan gemeenten voor de opgave om de huidige plannen aan te passen, te schrappen en herprioriteren en te faseren in de tijd. Ten slotte is het nodig dat gemeenten onderling en in overleg met de provincie komen tot afstemming over huidige en toekomstige ruimtelijke plannen op regionale schaal. Het Rijk draagt bij aan dit proces door te zorgen voor vereenvoudigde wet- en regelgeving.

Financiële situatie bij de gemeentelijke grondbedrijven

Vorig jaar concludeerde Deloitte dat het totale geraamde verlies op ruimtelijke plannen uit kwam op € 2,9 miljard. Door het aanhouden van de crisis loopt het tekort dit jaar verder op tot een orde van grootte van

€ 3,9 tot € 4,4 miljard (jaarcijfers 2011). Plannen worden verder getemporeerd (latere ontvangsten en hogere rentekosten) en de grondprijzen blijven onder druk door daling van de woningprijzen (lagere ontvangsten). Als gevolg van regionale verschillen en overprogrammering zullen sommige gemeenten en regio's plannen voor langere tijd stil moeten zetten of definitief moeten schrappen (waardoor gemaakte kosten niet altijd en volledig meer kunnen worden goedgeemaakt).

Uit dit rapport blijkt dat gemeenten van het totale geraamde verlies in 2011 voor € 2 miljard aan directe en indirecte verliezen hebben genomen. Dat is een flinke toename ten opzichte van de € 900 miljoen over 2010. Veel gemeenten nemen de opgave om af te boeken, voorzieningen te treffen en te herprioriteren serieus en zij blijken dit ook financieel te kunnen dragen.

In het rapport wordt -in tegenstelling tot het vorige- geen uitspraak meer gedaan over het aantal gemeenten dat mogelijk als gevolg van deze ontwikkelingen een beroep gaat doen op artikel 12 van de Financiële verhoudingswet. Deloitte heeft geconstateerd dat gemeenten in de praktijk op tijd reageren en zelf oplossingen vinden ter voorkoming van preventief toezicht en een mogelijk daarop volgend beroep op artikel 12. Er resteert niettemin een verwacht te nemen verlies in de orde van grootte van € 1,0 – € 1,5 miljard. Mijn collega van BZK en ik gaan ervan uit dat gemeenten, ondersteund door de VNG, de komende jaren hun verantwoordelijkheid in deze zullen nemen.

Voorbeelden van planaanpassing en komen tot regionale planafstemming

In het rapport staan voorbeelden genoemd, die laten zien hoe gemeenten de problematiek proberen op te lossen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld op korte termijn grondexploitaties optimaliseren, werken met kleine flexibele plandelen en beter inspelen op marktkansen. Daarbij kan gedacht worden aan herprogrammering naar vrije sector huur of koopwoningen. Gemeenten zoeken nieuwe financieringsconstructies, verkopen hun gronden om in kavels uit te geven ten behoeve van zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) en proberen gronden tijdelijk anders te bestemmen. Ook het stimuleren van starters is van belang vanwege de doorstroming op de woningmarkt.

Gezien de in het rapport geconstateerde overmaat aan bouwvoornemens in veel regio's, is het van groot belang dat gemeenten onderling en in overleg met de provincie komen tot afstemming over de benodigde ontwikkeling van woningbouw, kantoorruimte en bedrijventerreinen op regionale schaal. Het rapport geeft aan dat hier inmiddels een voorzichtig begin mee is gemaakt. De ladder voor duurzame verstedelijking (zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) kan hierbij een behulpzaam instrument zijn.

Vereenvoudiging wet- en regelgeving

Ten slotte bekijken de minister van BZK en ik welke vereenvoudigingen en verbeteringen op gebied van het grondbeleid mogelijk zijn in de rijkswet- en regelgeving, teneinde (woning)bouwprojecten makkelijker en sneller tot stand te laten komen en betere kansen te bieden voor organische gebiedsontwikkeling. Dit wordt meegenomen in de nieuwe Omgevingswet.

De minister van Infrastructuur en Milieu,
Mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
M. H. Schultz van Haagen-Maas Geesteranus

1) Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer