

Gemeenten betalen de prijs voor overambitieuze bouwprogramma's

Inleiding

Voor tientallen gemeenten dreigt curatele door grote afschrijvingen op hun bouwlocaties. De onzekere woningmarkt is hier niet de oorzaak van, wel de versneller. De oorzaak ligt in overambitieuze bouwprogramma's in vrijwel elke gemeente. Hoe kon het zover komen?

Inhoudsopgave

Groeidenken: een bouwplan voor 25 miljoen inwoners

Correctie op overmaat aan plannen komt sneller dan gedacht en is structureel

Gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars blijven zitten met niet te ontwikkelen grond

Welke locaties aanhouden, welke afschrijven? Een lastig dilemma.

Groeidenken: een bouwplan voor 25 miljoen inwoners

Het aantal huishoudens in Nederland groeit ongeveer een half procent per jaar; in economische kernzones ongeveer 1%, in de randen van het land soms nul of nog minder. Veel gemeenten verwachten een snellere groei dan het regionale gemiddelde. De gedachte is: met een aantrekkelijk bouwplan komen ook mensen uit buurgemeenten en daarbuiten. Zo creëerden we met elkaar een overmaat aan bouwplannen. Enkele jaren geleden is eens becijferd dat we voor al onze bouwplannen 25 miljoen inwoners nodig hebben.

Van een 'nuttige boeggolf' aan plannen naar een kletsnat dek

Het aanhouden van extra plannen, die elk jaar wat doorschuiven, heet ook wel een 'boeggolf'. Dat verschijnsel is niet nieuw en zelfs heel nuttig, om snel op planvertraging of vraagverandering in te kunnen spelen. In de jaren '90 was een overmaat van 30% plannen meestal passend. Door de stokkende woningmarkt is die overmaat nu vele malen groter.

Correctie op overmaat aan plannen komt sneller dan gedacht en is structureel

Tot voor kort kwamen de meeste bouwplannen misschien niet meteen, maar dan op zijn minst iets later tot ontwikkelingen. Dat is nu structureel anders. Ook als de economie herstelt, keert de woningmarkt niet terug op het niveau van voor de crisis. De huishoudensgroei vlakt in heel Nederland af. Bovendien is de financiële 'rek' op de woningmarkt er uit. Sinds de jaren '90 groeide de financieringsruimte van huishoudens, door een dalende rente en de ruimte om op twee inkomens te financieren op basis van 6 of 7 maal het inkomen. Dit vertaalde zich in stevige prijsstijgingen op de woningmarkt en uiteindelijk in hoge grondprijzen. Die prijzen zijn de eerstkomende jaren echter niet meer realistisch. De benodigde prijsdaling is voorlopig nog niet uitgewerkt. Zonder afschrijvingen kunnen kavels niet concurreren met bestaande woningen.

Gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars blijven zitten met niet te ontwikkelen grond

Steeds meer gemeenten zien in dat zij te veel en te dure plannen in portefeuille hebben. Samen met corporaties en vooral projectontwikkelaars blijven zij zitten met grond, die vaak tegen een hoge prijs aangekocht is, waar vaak voorinvesteringen zijn gedaan en waarover rente betaald

wordt. Afwachten en hopen dat de vraag aantrekt, leidt in veel dorpen en steden tot een wildgroei aan half ontwikkelde locaties. Daarmee lopen gemeente en ontwikkelaars inkomsten mis, en bovendien tast het de ruimtelijke kwaliteit aan. Maar ook locaties afschrijven is niet eenvoudig. Een gemeente verzilvert de resterende vraag naar woningen graag op haar eigen locaties. Een ontwikkelaar met een bouwclaim bij een gemeente zal dat niet zomaar accepteren. Dit leidt tot concurrentie, claims en rechtszaken tussen partijen.

Soms leidt minder bouwen ook tot bezuiniging op andere posten

Dat locaties niet tot ontwikkeling komen en inkomsten uitblijven is al erg genoeg. Alleen al dit gegeven maakt dat 35 gemeenten in beeld zijn voor curatele volgens artikel 12¹. Nog erger is het als een gemeente maatschappelijke taken zoals bibliotheek of sportaccommodaties betalen uit voorspelde grondverkoop. Dan vallen er gaten in de begroting en komen maatschappelijke voorzieningen onder druk te staan.

Welke locaties aanhouden, welke afschrijven? Een lastig dilemma.

Niets doen is geen optie. Gebrek aan daadkracht leidt hoe dan ook tot bestuurlijk gezichtsverlies en op termijn zelfs zetelverlies. Het leidt tot spanningen tussen gemeentelijke afdelingen en ontevredenheid bij stakeholders. Uiteindelijk is iedereen gebaat bij het maken van keuzes en afspraken. Dat is een lastige afweging tussen financiële, ruimtelijke en volkshuisvestelijke belangen. Dat vraagt actueel inzicht in vraag en aanbod, in de aard van de plannen en afspraken met partijen. En het vraagt meestal om een stevige onderhandeling.

Diverse gemeenten en regio's maken nu die keuzes of starten de onderhandelingen. Wilt u weten hoe anderen dit probleem aanpakken? Lees dan het artikel: ["Laat niet alleen de rekenmachine je bouwplannen kiezen"](#).

¹ Een gemeente met een artikel 12-status is onder financiële curatele gesteld door het Rijk vanwege een structureel slechte financiële situatie. Deze gemeenten krijgen extra geld in ruil voor een streng financieel toezicht. Gemeenten met artikel 12-status moeten voor grotere uitgaven toestemming aan het rijk vragen.