

## **Herziening van gemeentelijk grondbeleid is noodzakelijk**

***Veel gemeenten voeren een actief grondbeleid; ze hebben voor eigen rekening grond gekocht om die bouwrijp te maken en met winst te verkopen. Een groot aantal gemeenten heeft nu te maken met verliezen op de grondexploitatie. Dat legt een druk op de gemeentebegroting. Het is zaak het grondbeleid te herzien op basis van realistische gegevens, ook als dat tot een negatieve vermogenspositie leidt. Gemeenten dienen zich niet als projectontwikkelaars te gedragen, maar zich te beperken tot hun publieke taak.***

Dat stelt de Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv) in het advies '*Grond, geld en gemeenten*'. De gemeenten hebben zich in het verleden te gemakkelijk rijk gerekend met grondexploitaties en hebben daarbij te veel risico genomen. De verliezen op de grondexploitatie hebben niet alleen te maken met te risicovolle grondaankopen van gemeenten. De economische crisis zorgde voor vraaguitval. En Rijk en provincie hebben in veel gevallen gemeenten teveel gestimuleerd om plannen te ontwikkelen. Provincies hebben deze plannen te weinig afgestemd op de regionale behoefte. In verschillende regio's is er daardoor een overschot ontstaan aan bouwlocaties voor woningen, winkels, kantoren en bedrijfspanden.

### **Verliezen lopen op tot 6 miljard**

Velen jaren was de grondexploitatie een welkome bron van inkomsten voor gemeenten. Mede door de economische crisis is dat nu voor veel gemeenten een schip van bijleg geworden. In Nederland lopen de verliezen van de afgelopen jaren op tot naar verwachting 6 miljard in 2018. De negatieve resultaten werken door op de gemeentelijke begroting, dit in een periode waarin de gemeentefinanciën al onder druk staan door onder meer bezuinigingen van het Rijk.

### **Grondexploitatie geen extra inkomstenbron**

Gemeenten die een actief grondbeleid voeren hebben een dubbele rol. Ze zijn marktmeester door het ruimtelijk ordeningsbeleid en marktpartij door het actief opereren op de grondmarkt. Daardoor ontstaat er een spanning. Wat goed is voor de markt hoeft niet goed te zijn voor de investeringen van de gemeente als marktpartij, en andersom.

De Raad stelt daarom voor dat gemeenten de ontwikkeling van grond bij voorkeur overlaat aan private partijen. De gemeente moet haar kosten dan via een overeenkomst met de private ontwikkelaars verhalen. Gemeenten zouden slechts moeten overgaan tot actief grondbeleid als de markt het laat afweten en de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling toch van uit het publieke belang noodzakelijk acht. De gemeente dient daarbij een zuiver bedrijfsmatig benadering te kiezen en te zorgen voor de nodige buffers om de risico's te kunnen opvangen. Grondexploitatie is niet bedoeld voor het vergaren van inkomsten.

### **Lopende exploitaties aanpassen**

Tegelijkertijd is het van belang dat gemeenten lopende exploitaties aanpassen en in overeenstemming brengen met de reële vraag. Met het uitstellen van pijnlijke keuzes lopen de gemeenten het risico uiteindelijk slechter af te zijn. Gemeenten zijn hiervoor zelf verantwoordelijk. Provinciale toezichthouders dienen er op toe te zien dat de grondexploitaties in overeenstemming zijn met de kaders voor het ruimtelijk beleid en dat de risico's realistisch worden ingeschat.

### **Artikel 12**

Herziening van het grondbeleid kan leiden tot een negatief algemene reserve. Het beroep op een aanvullende uitkering (ex artikel 12 Fvw) door gemeenten moet worden voorkomen. Als gemeenten een negatief algemene reserve niet binnen het tijdsbestek van de meerjarenbegroting (0-4 jaar) kunnen oplossen dienen zij onder preventief toezicht te worden gesteld.

### **Advies Grond, geld en gemeenten**

In het advies *Grond, geld en gemeenten* staat beschreven hoe het nu feitelijk gesteld is met de grondproblematiek van gemeenten, wat de invloed daarvan is op de financiële en bestuurlijke verhoudingen en welke stappen nu genomen kunnen worden om de huidige problemen op te lossen en het grondbeleid op lange termijn vorm te geven.