

# Van grondexploitant tot vastgoedontwikkelaar

Ir W.H.J.B. Wang

## *Constatering, stelling, perspectief*

1) Vanouds is de gemeente leverancier van bouwrijpe grond. De afgelopen dertig jaar is haar rol ingrijpend veranderd. Voorheen kocht de gemeente gronden (verwerving van meestal agrarische productiegrond), sloopte de opstallen (schuren, stallen, vaak ook de boerderij als het niet om woongebied ging), ontsloot het gebied en maakte bouwrijp (nutsleidingen, afwatering, bouwstraten, grondwerk etc.). De bouwrijpe grond werd op de markt gebracht en gekocht door gegadigden, projectontwikkelaars, woningbouwverenigingen, particulieren etc.

2) Het **risico** van de investeringen werd vooral gedekt door de sociale woningbouw: de corporatie was (en is) een betrouwbare afnemer van bouwrijpe grond. De commerciële ontwikkelaar volgde doorgaans goed in het kielzog en overvleugelde vervolgens de andere partijen (meestal meer koopwoningen dan vooraf afgesproken in het programma).

3) Drie belangrijke factoren hebben de positie gewijzigd:

- de wijze van vaststellen van de verwervingsprijs van de grond sedert 1977 (val van het kabinet vanwege de grondprijs)
- het wegbezuinigen van de ambtelijke deskundigheid op het gebied van stedenbouw, grondbedrijf en gemeentewerken sedert begin tachtiger jaren (bestek 81 etc.)
- het wegvallen van de sociale woningbouw en daarmee de financiële dekking voor de risico's in de bouw- en grondexploitatie.

4) Gevolgen voor het gemeentelijk beleid inzake RO, VH, vastgoedontwikkeling (grondproductie):

- de gemeente kon moeilijk een goede grondpositie verwerven (speculatieve grondaankopen door beleggers en projectontwikkelaars, opjagen grondprijs, onteigening moeilijker)
- de gemeente was spoedig geen partij meer in de onderhandelingen met projectontwikkelaars
- de risico's van vastgoedontwikkeling werden groter door het wegvallen van de trekker van woningbouwplannen, de sociale woningbouw; bovendien werd meer afgewenteld op de gemeente (bv toeslagpercentages winst-risico voor de projectontwikkelaar etc.).

Reparatiewetgeving biedt weinig soelaas (WVG, nu loopt een discussie over een wet grondexploitatie etc.).

*Stelling: Het verloren gegane maatschappelijk kapitaal (o.a. ambtelijke deskundigheid) kan niet gecompenseerd worden door wettelijke maatregelen.*

5) De gemeente is gedwongen als commercieel ontwikkelaar te gaan opereren, evenals de corporaties dit moeten doen. Het vraagt om omschakeling en organisatie-ontwikkeling van grote omvang en forse inzet.

*De plannen moeten veel strategischer van aard zijn en nauw afgestemd op de grondpositionering.*

Het accent moet verschuiven van kosten/opbrengsten in de grondexploitatie naar de vastgoedstrategie die de nieuwe economische grondslag is van de plannen.

$$\text{VEX} - \text{BEX} - \text{GREX} = 0$$

In woorden: de vastgoedexploitatie dekt de bouwexploitatie en de grondexploitatie. Scharnierpunt is de residuele grondwaarde (niet meer zoiets als grondquota). Dit opent de weg tot onderhandelingen op een veelheid van onderdelen in die exploitaties (vereist deskundigheid!).

6) Vooral bij herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied is de vastgoedpotentie (of liever vastgoedprestatie) doorslaggevend. Het verschil in beleggingswaarde tussen nieuwe en oude vierkante meters moet immers dekking bieden aan alle risico's van de bouw- en grondexploitatie naast hun kostensoorten. Het veroorzaakt een opwaartse druk op de programma's.

7) De gemeente is voornamelijk herontwikkelingsgebied en moet dus krachtens bovenstaande vanuit vastgoedpotenties anticiperend grondbeleid voeren.

*Voordeel is hier dat de gemeente reeds eigenaresse van de grond is (erfpachtsysteem) en dus minder last zal hebben van strategische aankopen van derden.*

8) De gemeentelijke organisatie zal dus duidelijker dan voorheen als ontwikkelingsbedrijf, projectontwikkelaar moeten gaan werken.

Missie:

- werken volgens principe  $\text{VEX} - \text{BEX} - \text{GREX} = 0$
- marktinfo en analyse plegen en bijhouden
- economische analyse, positionering bedrijven (terreinen)
- vaardigheden en kennis ontwikkelen in onderhandelen met projectontwikkelaars en gegadigden voor grond