



# Verenigingsnieuws

## Secretariaat Vvg

Nassaulaan 12, Postbus 30435, 2500 GK, Den Haag

Telefoon (070) 373 86 69, Fax (070) 363 56 82

E-mail: info@vvg.n, Website: www.vvg.nl

Deze pagina komt tot stand onder verantwoordelijkheid van de VvG

## Tekorten gemeentebegrotingen door bouwcrisis

Gemeenten in Nederland zien hun inkomsten uit hun grondexploitatiebedrijven door de financieel-economische crisis ernstig terugvallen. Daardoor dreigen er de komende jaren forse tekorten op een groot aantal gemeentebegrotingen.

Onze voorzitter Adriaan Visser, algemeen directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, geeft aan dat gemeenten nu, ondanks gesloten contracten, nauwelijks grond bij ontwikkelaars kunnen wegzetten. 'Op heel veel plekken willen ontwikkelaars uit de met de gemeente overeengekomen projecten stappen en hun contracten laten ontbinden, ook al hangen daar prijskaartjes aan. Die kosten zijn dan toch lager dan de te betalen som van grondkosten, bouwkosten en leegstandskosten.'

'Gemakkelijke oplossingen zijn er niet. Gemeenten hebben weinig mogelijkheden om wegvallende inkomsten te compenseren. Dus valt aan bezuinigen bijna niet te ontkomen', aldus VNG-directieraadslid Sandra Korhuis.

Ook de projectontwikkelaars geven aan dat ze nog nauwelijks projecten van de grond krijgen door gebrek aan kopers. Ook bieden zij zelfs gemeenten volop hun grond aan vanwege financieringskosten op hun grondposities en hun kredietwaardigheid bij de banken.

### Verlies

Door het afhaken van de ontwikkelaars blijven de inkomsten van de gemeentelijke grondexploitatiebedrijven fors achter. 'Veel draaien binnenkort verlieslatend', aldus Visser. 'Dat wordt nu langzaam ontdekt en manifester.' De lopende projecten leverden tot voor kort nog wel inkomsten op, maar die projecten zitten nu in hun eindfase en er komen niet veel nieuwe voor in de plaats. Het wordt dan ook nog erger volgens Visser. Hij verwacht dat snel de noodklok moet worden geluid, zo zegt hij in het onlangs verschenen artikel in het FD van 20 juli jl. 'Jarenlang hebben de gemeentelijke grondbedrijven bijgedragen aan de algemene middelen van de gemeenten. In hun meerjarenprogramma's hielden die rekening met een continue geldstroom vanuit het grondbedrijf. Nu komt het hoofd grondexploitatie met treurige mededelingen, en niet één maar meerdere keren. Er is een probleem, dat wordt nu ontdekt.'

Gemeenten zullen op zoek moeten naar andere inkomsten. Met de verkiezingen komend jaar in het vooruitzicht, zullen de lokale lasten niet snel worden verhoogd. Eerder zal er worden bezuinigd, zo verwacht Visser.

### Maatregelen en acties

Verschillende grondbedrijven voeren zelf al pakketten van maatregelen door om verandering in de markt aan te brengen, maar kunnen dit niet alleen. Zoals in de vorige editie van *Grondzaken in de Praktijk* te lezen viel, zijn wij op ons onlangs georganiseerde congres 'Grondbedrijf: kredietwaardig of kredietcrisis?', reeds ingegaan op de gevolgen van de kredietcrisis voor de bouw en de grondbedrijven. De VvG onderzoekt op dit moment welke maatregelen er getroffen worden en aan welke oplossingsrichtingen gedacht kan worden, die gemeenten zelf en/of gezamenlijk met de projectontwikkelaars kunnen oppakken om projecten weer vlot te trekken of op gang te brengen. Samen met de Neprom zullen wij hier op ons najaarscongres op 4 november 2009 aandacht aan besteden. Binnenkort zal op onze website een dossier kredietcrisis te vinden zijn met voorbeelden van de initiatieven die spelen bij gemeenten en projectontwikkelaars.

Judith Wicherson

## Stimuleringsregeling woningbouw blijkt hard nodig

Het vlottrekken van door de economische crisis gestrande woningbouw; dat is het doel van de stimuleringsregeling woningbouw. In eerste instantie is 100 miljoen euro beschikbaar gesteld. Gemeenten hebben echter in totaal voor 220 miljoen euro op de regeling ingetekend.

Gezien de korte indieningstermijn is het aantal aanvragen opvallend. Dit toont aan dat het een heel praktische regeling is, maar ook hoe belangrijk het stimuleringsbudget is. Minister Van der Laan (Wonen, Wijken en Integratie) besluit medio augustus welke woningbouwprojecten uit de eerste tranche in aanmerking komen voor een rijksbijdrage (bij het uitkomen van dit blad zal naar alle waarschijnlijk bekend zijn welke projecten zijn uitgekozen).

Belangrijke voorwaarde bij de toekenning van de rijksbijdrage is dat het stilvallen van een woningbouwproject – koopwoningen en huurwoningen boven de liberalisatiegrens – direct verband houdt met de economische crisis.

Bovendien moeten ook andere partijen bereid zijn om over de brug komen, bijvoorbeeld door koperssubsidies te verstrekken. Voorwaarde voor de rijkssubsidie is verder dat de bouwvergunning voor 25 maart 2009 moet zijn aangevraagd en dat het bouwproject voor 1 januari 2010 start. Is dit laatste niet het geval, dan vordert de minister het geld alsnog terug.

### Nieuwe kansen

De tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 is onderdeel van het pakket crisismaatregelen uit het aanvullend beleidsakkoord van 25 maart 2009. Voor woningbouwprojecten is maximaal 395 miljoen euro gereserveerd. Na deze eerste tranche van 100 miljoen euro volgen later nog twee tranches waarvoor gemeenten aanvragen kunnen indienen. De voorwaarden stelt de minister na overleg met de gemeenten vast. De VvG dringt aan op het soepel toepassen van de voorwaarden in de komende tranches. Meer informatie over de stimuleringsregeling is te vinden op de website van VROM.