

# Risico's gemeenten met grond zijn veel groter dan gedacht

- [Prisco Battes](#)

[Risico's van gemeenten met grondposities zijn veel groter dan gedacht \(PDF\)](#)

Gemeenten lopen veel meer risico met hun grondposities dan tot nu toe bekend was. Bovenop de al eerder bekende € 10,2 mrd die rechtstreeks in grond is geïnvesteerd, neemt een derde van de gemeenten ook deel aan tal van ontwikkelingsprojecten met andere partijen. Naar schatting hebben die investeringen een omvang van nog eens € 3,6 mrd.

Dat stelt Deloitte op basis van onderzoek naar 189 ontwikkelingsprojecten die gemeenten zijn aangegaan met zogenoemde verbonden partijen. Meestal gaat het om projecten met ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwbedrijven of andere gemeenten. De omvang van de investeringen was tot nu toe niet bekend, omdat ze niet rechtstreeks uit de balans van een gemeente blijken.

## **Gezamenlijke projecten**

Volgens Deloitte zijn de meeste gezamenlijke projecten in handen van gemeenten die toch al grote grondposities hebben. Zo staan Leeuwarden, Nijmegen en Westland in de top tien van gemeenten met de meeste gezamenlijke ontwikkelingsprojecten. Dezelfde gemeenten staan ook hoog op de lijst van gemeenten met reguliere grondposities.

*Vooral Leeuwarden, Nijmegen en Westland blijken veel buiten de balans om te beleggen.*

Alle gemeenten bij elkaar hebben de afgelopen jaren zo'n € 3 mrd op hun eigen grondposities verloren. De verliezen van gemeenten op de gezamenlijke projecten zijn niet bekend. Soms zijn al langere tijd geen jaarrekeningen gedeponneerd omdat vennootschappen bijvoorbeeld in liquidatie zijn. Ook bestaat vaak onenigheid tussen de deelnemers over de voortzetting. In beide gevallen kan een accountant lastig een jaarrekening opmaken.

Gemeenten nemen gemiddeld voor 50% deel in de gezamenlijke projecten. Maar meestal is het risico volgens Frank ten Have van Deloitte groter. 'Als een partner de vennootschap failliet wil laten gaan, komt de grond in de boedel terecht. Dan is het maar de vraag of je als gemeente wilt dat het voor

een appel en een ei wordt opgekocht.' De goedkope grond concurreert in dat geval met projecten die de gemeente al heeft lopen. Zo zag Nijmegen zich eerder gedwongen een gezamenlijk project volledig op zich te nemen, ook al bestond daar contractueel geen verplichting toe.

### **Meer afboekingen**

Volgens critici zijn nog meer afboekingen te verwachten omdat nog altijd te veel grond wordt aangeboden. Vaak zijn bestaande koopwoningen veel goedkoper dan nieuwbouw omdat de prijzen zo'n 20% zijn gedaald. De grondprijzen moeten naar schatting halveren wil de prijs van een nieuwbouwwoning in de buurt komen van een bestaande woning. Maar grondbezitters voelen hier vaak niet voor, waardoor de nieuwbouw stagneert.