



Illustratie: Hein de Kort

Voorzichtig met overnemen risico projectontwikkelaar

Sommigen waren inhalig en kochten te veel grondposities met te veel vreemd vermogen

Gregor Heemskerk

Met geleend geld gronden aankopen en speculeren op bestemmingswijziging, de crisis maakt een einde aan deze strategie van veel projectontwikkelaars. Zij willen nu dat overheden hun grondposities overnemen. Maar overheden moeten, in hun streven om gebiedsontwikkelingsprojecten te redden, oppassen om dat risico zomaar te nemen.

Om verzekerd te zijn van toekomstige bouwproductie, hebben projectontwikkelaars op grote schaal gronden aangekocht, veelal in het landelijk gebied. In Nederland geldt namelijk voor grondeigenaren het recht op zelfrealisatie van vastgoed. Gemeenten kunnen dan niet om de projectontwikkelaars heen. Zo wordt een aanbesteding of prijsvraag handig omzeild.

Neveneffect was dat daardoor de grondprijzen opgedreven zijn. Overigens kun je stellen dat deze strategie van projectontwikkelaars soms begrijpelijk is geweest, omdat de anderen het wel deden, en ze anders buiten de boot vielen.

Deze grondposities zijn veelal

Ontwikkelaars kochten veel grond omdat hier het recht geldt op zelfrealisatie van vastgoed

met vreemd vermogen gefinancierd. In de huidige crisis hebben partijen grote moeite om de grondposities opnieuw gefinancierd te krijgen, omdat er nauwelijks vraag is naar woningen en kantoren. En de vooruitzichten voor de komende jaren zijn niet positief. Dit heeft twee belangrijke gevolgen voor de ontwikkelaars. Ten eerste is er geen uitzicht dat de gronden op korte termijn zullen worden bebouwd. Dit betekent dat marktpartijen de gronden niet te gelde kunnen maken en langer dan voorzien financiering nodig hebben — en rekening moeten houden met hogere rentelasten over hun grondposities. Ten tweede dalen de koopprijzen van woningen, en daardoor daalt de waarde van de onderliggende grond.

Omdat banken terugdeinzen voor nieuwe leningen bij deze vooruitzichten, bieden veel ontwikkelaars noodgedwongen aan gemeenten en provincies hun grondposities te koop aan.

De situatie waarbij de ontwikkelaar noodgedwongen zijn gronden, met behoud van bouwrechten, verkoopt aan een gemeente of provincie werd onlangs wel aangeduid als een nieuw samenwerkingsmodel voor gebiedsontwikkeling. Een nieuwe vorm van publiek-private samenwerking voor gebiedsontwikkeling, waarbij marktpartijen minder vermogen nodig hebben en de risico's 'evenwichtiger' zouden worden verdeeld tussen publiek en privaat.

Een voorbeeld daarvan is de Bloemendalerpolder bij Muiden. Bij deze stroef lopende gebiedsontwikkeling is de provincie Noord-Holland gevraagd de gronden over te nemen van de ontwikkelaars. Maar als die van eigenaar verwisselen, dan verschuiven per definitie de risico's van de ontwikkelaars naar de provincie. De mate waarin is afhankelijk van de afspraken die daarbij tussen partijen worden gemaakt.

Hierbij rijst de vraag tegen welke waarde en voorwaarden de gronden gekocht zullen worden. Immers, grondprijzen dalen nog steeds. De ontwikkelaars die door de banken met hun rug tegen de muur zijn gezet, moeten wellicht een flink verlies nemen.

Ook timing is belangrijk. Sommige overheden wachten nog even af, in de verwachting dat de grondprijzen nog verder dalen.

Een andere vraag is of de overheid de bouwclaim in stand moet houden. Sowieso geldt dat grond zonder bouwclaim een hogere waarde kent, dan grond met bouwclaim. Overheden moeten overwegen of ze niet beter af zijn als ze niet vastzitten aan de aanvankelijke ontwikkelaars. Ons land kent

Net als zakenbanken namen ontwikkelaars grote risico's en vragen de overheid hen nu te helpen

uitstekende projectontwikkelaars, die prachtige wijken realiseren. Maar er zijn ook projectontwikkelaars die alleen maar uit zijn op geldelijk gewin. Dan is er sprake van een gedwongen huwelijk.

Ten opzichte van de situatie van zelfrealisatie en een bouwclaim, kan een aanbesteding van een (gebieds)ontwikkeling door de overheid zorgen voor gezonde concurrentie tussen ontwikkelaars, en hen stimuleren tot betere en transparantere prestaties, zowel kwalitatief als financieel. De situatie op de grondmarkt biedt dus ook kansen voor overheden.

Afsluitend kan worden geconcludeerd dat het gaat om speculatie, dalende waarde van assets en financieringsproblemen. Waar hebben we dat meer gezien? De vergelijking tussen zakenbanken en projectontwikkelaars dringt zich op. Lijkt de grondmarkt op de markt voor speculatieve beleggingsproducten?

In ieder geval is het zo dat, net als de zakenbanken, sommige ontwikkelaars inhalig zijn geweest en te veel grondposities tegen te hoge prijzen hebben gekocht, en met te veel vreemd vermogen gefinancierd. Ze hebben te grote risico's genomen, komen in de problemen en vragen nu de overheid, en indirect de belastingbetaler, om hen te hulp te schieten.

Gregor Heemskerk is adviseur gebiedsontwikkeling bij Twynstra Guddé.

