

GREXpert

Ook bij herstel van de woningmarkt gemeentelijke grondprijzen onder druk

in dit nummer:

Ook bij herstel van de woningmarkt gemeentelijke grondprijzen onder druk 1

Wetsvoorstel modernisering vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen: gevolgen voor de gemeentelijke grondbedrijven 5

Lessen uit de Bloemendalerpolder 8

Column: Afboeken of investeren? 11

De ontwikkeling van de woningprijzen in de afgelopen decennia was vooral gebaseerd op drie factoren: groei van het aantal huishoudens, groei van het besteedbaar inkomen en groei van de leencapaciteit. Hoewel sprake blijft - voor heel Nederland, maar sterk verschillend per regio - van groei van het aantal huishoudens, richten we ons in dit artikel vooral op die andere twee factoren. De woningprijsontwikkeling kan terugkijkend namelijk op hoofdlijnen worden verklaard uit de ontwikkeling van de maximale hypotheeksom. Daarom geven we een vooruitblik van de maximale hypotheeksom en daarmee een tendens voor de woningprijsontwikkeling. Vervolgens kunnen daaruit scenario's worden geschetst voor de mogelijke ontwikkeling van de gemeentelijke gronduitgifteprijsen in de toekomst.

Relatie hypotheeksom en woningprijs

Aangezien in deze analyse de woningprijs uiteindelijk een resultante is, hebben wij ons hoofdzakelijk gericht op het inkomen en de leencapaciteit als hoofdindicatoren voor de mogelijke ontwikkeling van de maximale hypotheeksom (loan-to-income) en daarmee van de woningprijsontwikkeling. De volgende indicatoren voor de hypotheeksom zullen worden behandeld: het bruto-inkomen, de woonquote en de hypotheekrente.



- **Bruto-inkomen.** Hoe meer je verdient, hoe meer je kunt lenen (en in staat bent om de hypotheeklasten te betalen). Echter, sinds de crisis is het gemiddelde bruto-inkomen gestegen (circa 4 procent), terwijl de gemiddelde woningprijs sterk is gedaald (circa 16 procent). De ontwikkeling van het bruto-inkomen kan op basis daarvan niet de (enige) bepalende factor zijn voor de ontwikkeling van de hypotheeksom. Het CPB voorspelt voor 2014-2015 een stijging van de contractloonmarktsector van respectievelijk 1,5 en 2 procent.¹
- **Woonquote.** Banken kijken in hoeverre een huishouden in staat is om de maandelijkse hypotheeklasten te betalen. Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de maximale woonlasten hebben wij ons gericht op de koopkrachtontwikkeling. Op basis van de koopkrachtvoorspellingen van CPB², Rijksbegroting³ en Nibud⁴ zal voor huishoudens met een laag en gemiddeld inkomen de druk op de woonquote afnemen. Voor huishoudens met gemiddeld hogere inkomens (de voornaamste doelgroep voor de koopsector) zal daarentegen de druk op de woonquote naar verwachting aanhouden.
- **Hypotheekrente.** Een belangrijke graadmeter voor de hypotheekrente in Nederland is de kapitaalmarktrente. Sinds de crisis is deze rente gedaald. De hypotheekrente toont in de crisisjaren ook een dalende trend, maar steeg in 2011 en daalde vervolgens weer. DNB verwacht tot 2015 een stijging van de lange rente in Nederland van 0,7 procentpunt ten opzichte van 2013⁵. De stijging van de kapitaalmarktrente zal naar verwachting door banken uiteindelijk geleidelijk worden verdisconteerd in de hypotheekrente.

Wanneer de bovenstaande verwachtingen zich de komende jaren daadwerkelijk gaan voordoen (en verder worden geëxtrapoleerd tot en met 2018), dan verwachten wij een stabilisatie van de woningprijzen in Nederland. Hierbij is uitgegaan van een relatief bescheiden koopkrachtstijging. Een dergelijke prognose is eerder afgegeven door onder andere DNB, kredietbeoordelaars en hypotheekverstrekkers. Bij een koopkrachtdaling in de periode tot 2018 van bijvoorbeeld jaarlijks -0,25 procent, ontstaat er een neerwaartse druk op de woningprijzen van in totaal circa 10 procent (gemiddeld -2 procent per jaar).

Effect grondwaardeontwikkeling in drie scenario's

Op basis van de bovenstaande uitkomsten kan vervolgens het effect op de grondwaardeontwikkeling in beeld worden gebracht. In Nederland worden de grondprijzen grotendeels gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek, zoals ook in het verleden afgesproken tussen NEPROM, VNG en de Rijksoverheid. De verwachte bouwkosten worden bij deze rekenmethodiek van de verwachte woningprijs afgetrokken. Dit leidt vervolgens tot een residuele grondwaarde. Kortom, de grondwaarde wordt bepaald door enerzijds de woningprijs en anderzijds de bouwkosten (inclusief eventuele aanbestedingsvoordelen). In hoeverre dit in de afgelopen jaren in Nederland daadwerkelijk al heeft geleid tot lagere transactiepreisen bij gronduitgifte is nog niet uitgebreid onderzocht. Vooralsnog is de prognose van de grondprijzontwikkeling onzeker. Daarom is het wenselijk om met scenario's te werken. De toekomst is immers niet voorspelbaar, maar wel voorstelbaar (zie Figuur 1).




1 Kerngegevensstabel 2012-2015, Centraal Planbureau d.d. 4 maart 2014

2 Kerngegevensstabel 2012-2015, Centraal Planbureau d.d. 4 maart 2014

3 www.rijksbegroting.nl/2014

4 "Koopkracht 2014: Grote groepen in de plus", NI BUD d.d. 21 januari 2014

5 Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, december 2013/nr.6, De Nederlandse Bank d.d. december 2013

	2013		2018
	€ 238.000 VON	+ 0,5% p/j	€ 244.010 VON
	- € 165.000 Stichtingskosten	+ 0,5% p/j	- € 169.166 Stichtingskosten
<hr/>			
Residuele grondwaarde	+ 0,5% p/j	Residuele grondwaarde	
€ 60.331		€ 61.854 (+ 2,5%)	
	€ 238.000 VON	- 2,0% p/j	€ 214.200 VON
	- € 165.000 Stichtingskosten	+ 0,4% p/j	- € 168.327 Stichtingskosten
<hr/>			
Residuele grondwaarde	- 7,4% p/j	Residuele grondwaarde	
€ 60.331		€ 37.912 (- 37%)	
	€ 238.000 VON	+ 1,0% p/j	€ 250.140 VON
	- € 165.000 Stichtingskosten	+ 3,0% p/j	- € 191.280 Stichtingskosten
<hr/>			
Residuele grondwaarde	- 3,9% p/j	Residuele grondwaarde	
€ 60.331		€ 48.645 (- 19%)	

In de varianten wordt zichtbaar wat de effecten zijn op de grondwaarden, die vooral bij gemeenten als opbrengststramingen in de boeken staan. In de Basis-variant gaan we uit van een zeer licht stijgende woningprijsontwikkeling (stabilisatie), gepaard met eveneens licht stijgende bouwkosten. In de Crisis-variant wordt uitgegaan van een negatieve koopkrachtontwikkeling en een neerwaartse druk op de woningprijzen van ca. 10%. Vanwege het multipliereffect bij de residuele grondwaardemethodiek kan dit leiden tot een neerwaartse druk op de grondwaarden van 30% tot 40%. In de Herstel-variant wordt uitgegaan van (licht) stijgende woningprijzen maar door toenemende schaarste in de bouw met bouwkosten die harder stijgen dan inflatie (zoals ook in het verleden wel het geval is geweest). Ook in dit geval zijn de grondwaarden in 2018 fors lager.

Negatieve effecten op vraagontwikkeling

In de bovenstaande analyse is geen rekening gehouden met de effecten van de verhouding tussen vraag en aanbod van woningen. Wij hebben ons hoofdzakelijk gericht op een gemiddeld huishouden in Nederland met een gemiddeld bruto-inkomen. Daarnaast zijn er nog andere aspecten die een negatief effect kunnen hebben op de vraagontwikkeling met als gevolg een extra neerwaartse druk op de woningprijzen in Nederland. Daarbij kan gedacht worden aan het naar beneden bijstellen van de loan-to-value, het inperken van de NHG voorwaarden, de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de aanhoudende werkloosheid (impact op het niveau van het bruto-inkomen van huishoudens met effect op de gemiddelde woningprijzen).

Conclusie

Kortom, de woningprijsontwikkeling kan op hoofdlijnen worden verklaard uit de ontwikkeling van de maximale hypotheeksom. Op basis hiervan concluderen wij dat ook bij een stabiliserende of zelfs licht stijgende woningprijs, maar met bouwkostenstijgingen boven de inflatie, de gemeentelijke grondprijzen onder druk blijven staan.

drs. Frank ten Have
ftenhave@deloitte.nl

drs. Ferdinand Michiels
fmichiels@deloitte.nl

drs. Hakan Celik
hcelik@deloitte.nl

Wetsvoorstel modernisering vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen: gevolgen voor de gemeentelijke grondbedrijven

Op 14 april 2014 heeft de regering een concept wetsvoorstel en toelichting gepubliceerd die voorzien in enkele ingrijpende wijzigingen in de vennootschapsbelastingplicht van overheidsondernemingen. Het conceptwetsvoorstel heeft ook grote gevolgen voor de gemeentelijke grondbedrijven. In deze bijdrage worden de achtergronden van het wetsvoorstel beschreven en een aantal gevolgen voor de gemeentelijke grondbedrijven doorgenomen.



Achtergrond

Dit concept wetsvoorstel geeft invulling aan een zeer lang langlopende discussie rond de belastingplicht van overheidsondernemingen. Met dit voorstel wil de regering mogelijke concurrentievervalsingen opheffen die kunnen optreden door de verschillen in de vennootschapsbelastingplicht tussen private en publieke ondernemingen. De regering wil hiermee tevens eventuele Europeesrechtelijke problemen voorkomen. De Europese Commissie heeft de Nederlandse regering namelijk in 2013 verzocht de fiscale wetgeving aan te passen, omdat naar het oordeel van de Europese Commissie sprake is van verboden staatssteun. Het conceptwetsvoorstel betreft een zogenaamd internet consultatiedocument. Voor 12 mei 2014 kan men commentaar geven op de nu

gepresenteerde wetteksten. Het ligt in het voornemen het definitieve wetsvoorstel met Prinsjesdag 2014, als onderdeel van het Belastingplan 2015, te presenteren. Het voorstel zou dan op 1 januari 2015 kracht van wet krijgen en op 1 januari 2016 in werking moeten treden voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Op deze wijze hebben belastingplichtigen de mogelijkheid zich voor te bereiden op de nieuwe wetgeving.

Het huidige regime

Op dit moment is de hoofdregel dat publiekrechtelijke lichamen, alsmede overheids-B.V.'s en overheidsstichtingen niet belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. Belastingplicht komt slechts aan de orde wanneer bepaalde in de wet opgenomen activiteiten worden uitgeoefend. In de wet worden onder meer handelsbedrijven en nijverheidsbedrijven genoemd. Onder de handelsbedrijven zouden de gemeentelijke grondbedrijven kunnen vallen ware het niet dat de wetgever een uitzondering heeft gemaakt. Handelsbedrijven welke niet voor 90% of meer de handel in onroerende zaken of daarop betrekking hebbende rechten tot voorwerp hebben zijn belastingplichtig. Daarnaast vallen de grondbedrijven naar de bedoeling van de wetgever niet onder de categorie nijverheidsbedrijven. Dit betekent de facto dat de gemeentelijke grondbedrijven zijn vrijgesteld.

Voorgestelde regime

In het concept wetsvoorstel gaat de regering ervan uit dat alle door publiekrechtelijke rechtspersonen gedreven ondernemingen belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting, tenzij zij vallen onder vrijstellingsbepalingen. Voor de vraag of sprake is van een onderneming wordt aangesloten bij de fiscale rechtspraak. Bepalend hierbij is of sprake is van een organisatie van arbeid en kapitaal, die deelneemt aan het economische verkeer, een winst oogmerk heeft en deze winst ook redelijkerwijs te verwachten is. Het enkel aanhouden van een stuk grond zonder een rendement na te streven dat normaal vermogensbeheer te boven gaat, zal op grond van

de jurisprudentie niet als een onderneming worden gezien. Maar als een stuk grond wordt aangehouden om een project te ontwikkelen zal snel sprake zijn van meer dan normaal vermogensbeheer en ontstaat een onderneming in fiscale zin. Of en in hoeverre een gemeentelijk grondbedrijf naar komend recht vennootschapsbelastingplichtig wordt, zal dus afhangen van de feitelijke activiteiten die binnen het grondbedrijf worden verricht.

Vrijstellingen

In het concept wetsvoorstel zijn generieke vrijstellingen opgenomen die gelden indien de overheidsonderneming zich voor 90% of meer richt op die activiteit en de winst die met de overige activiteiten wordt verricht niet meer dan € 15.000 bedraagt.

Er gelden generieke vrijstellingen voor interne activiteiten of voor de uitoefening van overheidstaken of publiekrechtelijke bevoegdheden, tenzij met deze laatste activiteiten in concurrentie wordt getreden met andere ondernemers. Dit zal betekenen dat voor de aanleg van openbaar gebied en de infrastructuur een vrijstelling zal gelden, zo deze activiteiten in fiscale zin al tot een onderneming zouden behoren. Die vrijstelling vervalt echter weer indien de overige activiteiten, bijvoorbeeld de uitgifte van bouw kavels, meer dan 10% van het totaal omvatten of meer dan € 15.000 (fiscale) winst opleveren. Dan kan op verzoek een gedeeltelijke vrijstelling aan de orde zijn voor de uitoefening van de overheidstaken of de publiekrechtelijke bevoegdheden, zodat uiteindelijk alleen de concurrerende taken in de vennootschapsbelastingheffing terecht komen.

Ook geldt een generieke vrijstelling voor samenwerkingsverbanden tussen overheden. Het samenwerkingsverband moet hierbij wel reële betekenis hebben en bijvoorbeeld niet kunnen worden gekwalificeerd als dienstverlening van de ene gemeente aan de andere.

Aandachtspunten en onduidelijkheden

Bij het belastingplichtig worden van een gemeentelijk grondbedrijf zal deze overheidsonderneming haar activa en passiva naar de waarde in het economisch verkeer op de fiscale openingsbalans moeten opnemen. Deze waarde zal afwijken van de waarde die in de gemeentelijke boekhouding is opgenomen. Daarbij geldt dat hoe hoger het vermogen op de openingsbalans is de totaal te belasten fiscale winst lager zal zijn. Dit betekent dat het grondbedrijf er belang bij heeft de lopende projecten en de waarde van de te ontwikkelen gronden voor een (verdedigbaar) hoge waarde op te nemen. Mocht de grond zijn afgewaardeerd dan zal dit een rol gaan spelen in de waarde die op de openingsbalans mag worden opgenomen. Het is duidelijk dat dit in de praktijk veel discussie zal opleveren waarbij een

onderscheid tussen de activiteiten moet worden gemaakt die in het belaste stuk horen en die vrijgesteld zijn of zelfs in het geheel geen onderneming in fiscale zin kunnen vormen (openbaar gebied en infrastructuur). Mogelijk kan gebruik worden gemaakt van de ervaringen in de woningcorporatiesector bij het partieel belastingplichtig worden van de corporaties in 2006.

Verder is van belang dat het fiscale winstbegrip een eigen invulling kent. Onzakelijke elementen moeten worden geëlimineerd. Wordt bijvoorbeeld grond tegen een te lage prijs uitgegeven (sociale kavelprijs) dan kan in fiscale zin een correctie plaatsvinden naar een commerciële waarde. De sociale prijs vloeit voort uit een maatschappelijk gewenst resultaat. Fiscaal moet dit worden gecorrigeerd, omdat de lasten die voortvloeien uit deze besluitvorming behoren te drukken op het niet-belastingplichtige publieke deel. Dit betekent ook dat de genoemde grens van € 15.000 tot veel discussie zal gaan leiden.

Wat te doen?

Op dit moment is het verstandig om op basis van dit concept wetsvoorstel een eerste scan te doen op uw lopende grondexploitaties en te kijken op welke wijze u kunt sturen. Daarbij is ook van belang aandacht te schenken aan samenwerkingsverbanden als de vennootschap onder firma en de commanditaire vennootschap. Mocht een project in een eindstadium verkeren, dan kan het aantrekkelijk zijn het project voor 1 januari 2016 af te ronden om discussie rond de openingsbalanswaardering en resultaatneming te voorkomen.

Daarnaast is het verstandig om bij calculaties een inschatting van de vennootschapsbelastinglast mee te nemen.

Voor nog op te starten projecten kunt u mogelijk de startdatum aanpassen. Een onrendabel project kan beter in de belaste periode worden opgestart dan eerder. Ook nog te verrichten grondaankopen zullen in dat perspectief moeten worden gezien.

Voorts dient u zich te realiseren dat te plegen afwaarderingen een effect zullen hebben op discussies rond de openingsbalans.

Wij raden u ook aan een verantwoordelijke in uw organisatie aan te wijzen die de nodige voorbereidingen gaat treffen. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid u van nadere informatie te voorzien.

mr. drs. Reinder Wiersma
rewiersma@deloitte.nl

drs. Gert Jan de Ruiter
gderuiter@deloitte.nl

Lessen uit de Bloemendalerpolder

Eind april 2014 verscheen de publicatie 'Bloemendalerpolder, dynamische continuïteit in gebiedsontwikkeling' van de provincie Noord-Holland, de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft en Deloitte Real Estate. Het proces van de planvorming van deze gebiedsontwikkeling wordt daarin geanalyseerd. Naast de geschiedenis van het project en een beschouwing op het vakgebied komen concrete aanbevelingen voor de praktijk van PPS aan de orde. De conclusie: PPS blijft van belang in gebiedsontwikkelingsland maar wel in een andere vorm dan we gewend zijn.

Deloitte trad in de Bloemendalerpolder op als kwartiermaker, verantwoordelijk voor het smeden van de samenwerking. In de publicatie komen concrete handreikingen aan de orde, onder meer over het (opnieuw) opbouwen van vertrouwen en de noodzaak tot zelfreflectie. Terugkijkend op het proces geeft Deloitte de volgende aanbevelingen voor vergelijkbare gebiedsontwikkelingen:

1. Start met het formuleren van essenties (ruimtelijk kader/essentiekartaar), gevolgd door het opstellen van kwalitatieve doelafspraken. Dit betekent een balans tussen stedenbouwkundige zekerheid en flexibiliteit: er zijn uniforme spelregels (essenties) afgesproken die gelden bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. En formuleer geen gedetailleerd bouwprogramma, maar hanteer een doelgroepenbenadering, waarbij levensstijlen van verwachte toekomstige bewoners bepalend zijn voor het ontwerp van de omgeving en de woningen.
2. Zorg dat het tekenen & rekenen gelijktijdig en transparant plaatsvindt. Opbrengsten en kosten zijn optimaal gekoppeld: de aanleg van een weg is gekoppeld aan het aantal woningen dat die weg noodzakelijk maakt. En voor duurzaamheid wordt aangesloten bij bestaande subsidie- en financieringsmogelijkheden, zodat optimaal ingespeeld kan worden op de uitdagingen van het moment.
3. Stem de samenwerkings- en financieringsconstructie af op (de beoogde fasering van) het plan.
4. Betrek vroegtijdig stakeholders bij het plan, zoals bewoners en raadsleden. Hierdoor voelen zij zich in een vroeg stadium betrokken bij het plan in plaats van zich mogelijk buiten gesloten te voelen.
5. Streef als publieke partij naar beleidszekerheid en continuïteit voor de wederpartij. Dit geldt ook voor private partijen.
6. Doe waar je goed in bent: zoek de rol die je past.
7. Denk met elkaar mee over oplossingen: help elkaar waar het de eigen belangen niet schaadt.
8. Werken met een onafhankelijke 'chef-kok' draagt bij aan het gezamenlijk belang van partijen en zorgt daarnaast voor een juiste volgorde der dingen en het juiste abstractieniveau.
9. Voorafgaande toetsing van staatssteun en afspraken met de fiscus, zodat in de vervolgfase(n) hierover geen problemen ontstaan met mogelijke vertraging als gevolg.

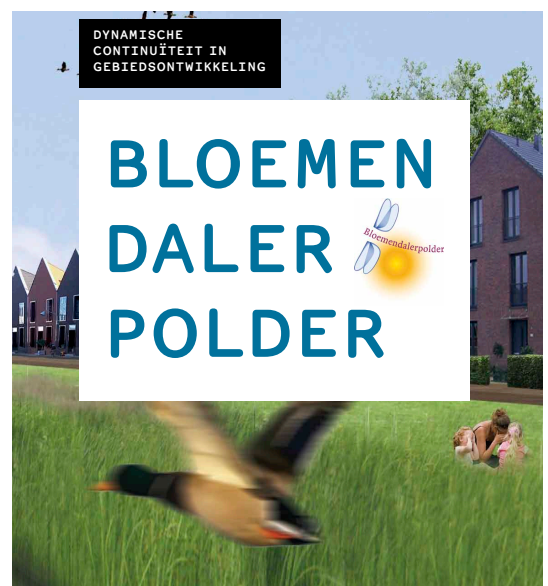
Naast de aanbevelingen is ook een vijftal afraders benoemd:

1. Ambities opeenstapelen met bijbehorende afspraken op detailniveau waardoor een plan te omvangrijk en uiteindelijk onuitvoerbaar wordt.
2. Verreikende en onhoudbare wederzijdse afhankelijkheid creëren waardoor partijen elkaar teveel gevangen houden.
3. Te veel partijen input laten leveren. Structureer betrokken partijen efficiënt en werk met vertegenwoordigers.
4. Integraal werken als doel op zich zelf zien. Het vergaand verweven van verschillende onderdelen van een project gaat uiteindelijk ten koste van de fasering en flexibiliteit.
5. Slim proberen te zijn door je kaarten voor de borst te houden. Jouw partner (overheid of markt) heeft feilloos door wat er gebeurt. Het leidt alleen maar tot wantrouwen en tijd- en geldverlies. Juist in deze tijd, waarin er helemaal niets gebeurt tenzij je met elkaar een begaanbare weg vindt, is het zinloos om als een schaakspeler met je wederpartij om te gaan.

De Bloemendalerpolder

De Bloemendalerpolder ligt op het grondgebied van de gemeenten Muiden en Weesp in de provincie Noord-Holland. Het gebied is circa 500 ha groot en bestaat uit cultuurlandschap met langgerekte kavels veenweidegrond. In het komende decennium wordt daar een (waterrijk) gebied ontwikkeld waarin natuur, recreëren en wonen op elkaar zijn afgestemd. Er komen maximaal 2750 woningen in het gebied, inclusief bijbehorende voorzieningen.

Bij het project zijn de volgende partijen betrokken: provincie Noord-Holland, gemeenten Weesp en Muiden, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, het Rijk, vertegenwoordigd door het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB), AM, Ymere, Adriaan van Erk, Van Wijnen Groep, Bouwfonds Property Development en Blauwhoed Eurowoningen.



Samenwerkingsvorm Bloemendalerpolder

Uniek voor de Bloemendalerpolder is de gekozen samenwerking waarbij een volledig private uitvoering mogelijk is gemaakt, met veel ruimte voor flexibiliteit in de invulling van het programma. Een herbezinning op rollen en verantwoordelijkheden door zowel publieke en private partijen leidde tot een op maat gemaakte concessie. Heldere doel- en procesafspraken liggen aan de basis van de gesloten samenwerkingsovereenkomst die partijen door deze langlopende gebiedsontwikkeling in een onzekere markt moet loodsen.

De publicatie kunt u hier downloaden:

<http://actueel.deloitte.nl/branches/real-estate/overheid/de-publiek-private-gebiedsontwikkeling-bloemendalerpolder/>

Delen uit dit artikel zijn afkomstig van/gebaseerd op de publicatie waarnaar wordt verwezen en informatie over de Bloemendalerpolder op Gebiedsontwikkeling.nu.

drs. Paul Rutten

paulrutten@deloitte.nl

Column: Afboeken of investeren?

Op 3 april heeft de Tweede Kamercommissie voor I&M een ronde tafel gesprek georganiseerd over grondbeleid. Dit mede naar aanleiding van ons rapport over financiële effecten bij gemeentelijke grondbedrijven, maar ook vanwege publicaties over het verhullen van verliezen en boekhoudtrucs.

In de eerste ronde hebben wij een toelichting gegeven voor een aantal Kamerleden. Onze stelling was dat de vraag of er 'voldoende' is afgeboekt, niet zo makkelijk te beantwoorden is. Of en hoeveel moet worden afgeboekt hangt af van de vraag of je het geïnvesteerd vermogen (onderhanden werk) kunt terugverdienen. Dat hangt af van de vraag of en hoeveel bouw kavels je in welk tempo en voor welke prijs verkoopt en dat voor de komende vijf tot tien jaar. Dat blijft uiteraard altijd een schatting. Daarnaast hebben we aangegeven dat het afboeken eigenlijk niet zo heel spannend (meer) is, zolang althans gemeenten daarvoor een voldoende reservepositie hebben.

Gemeenten hebben inmiddels voor drie miljard afgeboekt. Ook de aanvullende verliezen kunnen door meer dan 90% van de gemeenten opgevangen worden uit de reserves. Voorzieningen nemen toe, reserves worden minder. Het wordt pas lastig bij een negatief eigen vermogen, dat moet worden ingelopen door bezuinigingen en lastenverzwaringen. Dat is naar verwachting slechts bij een beperkt aantal gemeenten aan de orde.

Interessanter is de consequentie van het opdrogen van winsten uit grondbedrijven. Die werden voorheen (deels) gebruikt voor binnenstedelijke vernieuwing. Rijksmiddelen zijn weg, corporaties hebben minder financiële mogelijkheden, gemeenten hebben geen geld meer in het grondbedrijf en vooral aandacht voor het sociale domein. Hoe houden we in deze situatie investeringen voor binnenstedelijke vernieuwing overeind? Dit gegeven ook het feit dat er ca. 500.000 woningen in de Nederlandse woningvoorraad zijn die in slechte staat van onderhoud verkeren. Het echte probleem is dus niet of er wel of niet voldoende is afgeboekt, maar hoe we de investeringen overeind houden in het fysieke domein. Zeker nu de aandacht steeds meer zal verschuiven naar het sociale domein. Is de paradoxale consequentie dan ook dat we hiermee toewerken naar nieuwe gettovorming?

Frank ten Have (op persoonlijke titel)

Colofon

GREXpert

is een kwartaaluitgave voor vakgenoten die werkzaam zijn op het terrein van gebiedsontwikkeling, grondeconomie, vastgoedbeheer en aanverwante onderwerpen, uitgegeven door de service line Real Estate van Deloitte FAS B.V. te Utrecht.

GREXpert wil informeren en meningen vormen.

De GREXpert is ook te vinden op www.deloitte.nl/grexpert en Twitter (@GREXpertNL).

Eindredactie

Frank ten Have
Hakan Celik
Frank van Kuijk
Maarten Reezigt

Adres van de redactie

Orteliuslaan 982
Postbus 3180
3502 GD Utrecht
Telefoon 088 288 2955
Fax 088 288 9985
Email mreezigt@deloitte.nl
Website www.deloitte.nl/realstate

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.nl/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.