



Gemeente Amsterdam gaat meer investeren in bouwgrond

Na de crisis waren gemeenten terughoudend met het ontwikkelen van bouwgrond, maar Amsterdam voert investeringen nu op om nieuwbouw aan te jagen.

Het nieuwe college van de gemeente Amsterdam gaat meer investeren in de ontwikkeling van bouwlocaties. Ook de actieve aankoop van bouwgrond behoort voor het eerst sinds de financiële crisis weer tot de mogelijkheden. Dat bevestigde wethouder Laurens Ivens (SP) woensdag na afloop van een vergadering van de raadscommissie Wonen en Bouwen tegenover het FD.

Amsterdam breekt daarmee met het beleid van de afgelopen jaren. Sinds de crisis zijn Nederlandse gemeenten voorzichtig met investeringen in bouwgrond, omdat ze er toen enorme verliezen op leden. Ze hadden veel grond als bouwlocaties in de boeken staan. Maar toen de plannen door de crisis niet rondkwamen, moesten ze bij elkaar opgeteld €3 mrd afschrijven.

Sindsdien laten gemeenten het aankopen en bouwrijp maken van grond liever aan commerciële partijen zoals projectontwikkelaars over, in lijn met advies van het Rijk. Overheden zouden niet moeten concurreren met marktpartijen, was de heersende mening. Maar ook projectontwikkelaars zijn terughoudend, omdat ze bang zijn voor een nieuwe crisis.

Niet als een gek grond aankopen'

Daardoor is een tekort aan bouwlocaties ontstaan. De gemeente Amsterdam wil daar nu iets aan doen. 'We gaan niet als een gek aankopen, we doen het alleen als het nodig

is', aldus Ivens. Volgens een woordvoerder moet een grondaankoop echt iets toevoegen aan een wijk.

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat het aankopen van grond om er woningen op te laten bouwen 'nadrukkelijk tot de mogelijkheden behoort.' Bovendien wil het college de komende jaren €700 mln investeren in grondproductie. Het geld komt uit het zogeheten vereveningsfonds, waarin de inkomsten uit gronduitgifte en de uitgaven voor gebiedsontwikkeling worden verrekend.

'Het is heel positief dat Amsterdam weer wil investeren in bouwgrond', zegt Frank ten Have, partner bij Deloitte Real Estate. 'Het is een voorbeeld voor andere gemeenten.' Volgens Ten Have willen marktpartijen graag dat de overheid ook risico neemt bij de ontwikkeling van bouwgrond. Daardoor zou bijvoorbeeld het wijzigen van bestemmingsplannen sneller kunnen gaan. Nu klagen projectontwikkelaars vaak dat deze procedures te lang duren. Bovendien moeten ze voor de aanleg van infrastructuur zoals riolering en wegen veel samenwerken met de gemeente.

Tekort aan personeel

De hogere investeringen betekenen niet automatisch dat er ook meer nieuwbouwwoningen ontstaan. In de bouw is een groot tekort aan materialen en personeel. Volgens Ivens ontstaan op ongeveer de helft van de bouwgrond ook daadwerkelijk woningen. 'Maar het klaarzetten van bouwgronden is een van de voorwaarden voor de start van nieuwbouw. Daar sturen wij op. Het is het enige dat we kunnen beïnvloeden.' De afgelopen collegeperiode kon volgens de wethouder veel worden gebouwd, omdat er nog plannen lagen die tijdens de crisis waren gemaakt.

Is Ivens niet bang dat de gemeente opnieuw verliezen zal lijden als gevolg van de investeringen in bouwgrond? Het duurt ongeveer vijf jaar voordat een bouwlocatie klaar is, en tegen die tijd kan er weer een nieuwe crisis zijn uitgebroken. 'Er zitten financiële risico's aan', geeft de wethouder toe. 'Maar het grootste risico voor de gemeente is dat we straks geen wijken meer hebben waar Amsterdammers kunnen wonen.'