

BEDERFELIJKE WAAR



Door: Joost Smits

www.PolitiekActief.Net

2-10-2013

Speculaties met bouwgrond in Lansingerland

Lansingerland heeft gespeculeerd met grond. Het speculatierisico werd vergroot door extra bouwplannen, die niet tot de Vinex-opgave hoorden. Lansingerland hoorde tot een kleine groep gemeenten die twee keer zoveel bonus per woning kregen van het Rijk. Van dat geld is 65-66 miljoen verloren gegaan. Het plan Wilderszijde is onbegrijpelijk. Er is voortvarend gebouwd aan de Vinex-opgave, vanaf 1995. Het financiële debacle van Lansingerland hangt niet samen met Vinex. Nader onderzoek naar de speculaties is nodig.

SAMENVATTING

1. Lansingerland heeft gespeculeerd met grond. In de zin dat er a. transacties plaatsvonden, bedoeld om er b. (boek)winst mee te maken, waarbij de gemeente niet van plan was om c. de onderliggende waarde zelf te gebruiken, en d. nam er een zeker risico mee.
2. Rapporten laten zien dat de 3B-gemeenten en Lansingerland naast de Vinex-opgave extra bouwplannen hadden, voor circa 2.100 woningen tussen 2005 en 2010. Waaronder 1.860 extra woningen in Wilderszijde. Het is logisch dat daarvoor ook grond werd verworven. Daarmee werd het speculatierisico vergroot.
3. Lansingerland bevond zich in een bevoorrechte positie, en kreeg een bijna twee keer zo hoge bonus per woning als de meeste andere gemeenten. 65-66 Miljoen van dat vrij besteedbare geld is door de gemeente boekhoudkundig weggestreept.
4. Het is volkomen onbegrijpelijk hoe het plan Wilderszijde doorgezet heeft kunnen worden, nog in 2008. Het is niet verwonderlijk dat het als winkeldochter over is gebleven.
5. Lansingerland heeft voortvarend gebouwd aan de Vinex-opgave, vanaf het begin al. Die is op een paar duizend woningen na gehaald.
6. Het is niet aannemelijk dat de schuldenpositie, of de hoge afschrijvingen van 200-250 miljoen euro, samenhangt met het niet bouwen van 2.324 Vinex-woningen. Dat zou neerkomen op 86.000-108.000 euro afschrijving per woning. Dat is wel erg bederfelijke waar.
7. Het is aannemelijk dat de bouwcrisis invloed had op de financiële problemen van Lansingerland via de extra bouwplannen, en de daarvoor aangekochte grond. Maar of dat alles verklaart is de vraag.
8. Of Lansingerland jarenlang de waarde van de grond voor veel te hoge bedragen in de boeken heeft gezet, en daardoor nu zoveel geld verliest, moet nader worden onderzocht.
9. Om het vertrouwen van de bevolking terug te krijgen moet de gemeente maar eens de cijfers overleggen achter al die vermeende oorzaken van de problemen, want tot nu toe wijst alles op eigen keuzes. Terwijl de bevolking mag opdraaien voor de schade.

Foto voorpagina: JS juni 2012 (Machinaties in Wilderszijde)

Na plaatsing op het blog komen meestal reacties binnen ter verbetering. Beschouw dit artikel niet als definitief tot 1 week na de datering.

OVER DE AUTEUR

Joost Smits is bestuurskundige en software-ontwikkelaar. Na een student-assistentchap over public choice geïnteresseerd geraakt in lokale politiek. Politiek actief sinds 1989, schaduwfractie, deelraadslid in Hillegersberg-Schiebroek, deelgemeentelijk wethouder. Sinds 2000 blogger op PolitiekActief.Net, waarbij het minder gaat om "dat vind ik ervan" dan om "wist u dat". Gewoond en gewerkt in Brussel, en gewerkt voor Europese stedennetwerken. Nu bezig met promotieonderzoek naar de geografische spreiding van verkiezingen.

jsmits@prize.nl

www.prize.nl

www.PolitiekActief.Net

Bederfelijke Waar

SPECULATIES MET BOUWGROND IN LANSINGERLAND

INLEIDING | EEN

De gemeente Lansingerland is de laatste tijd regelmatig in het nieuws. De Rekenkamer Lansingerland constateerde dat de gemeente een miljoenenstrop tegemoet ging vanwege te hoge, niet afgedekte, risico's op bedrijventerreinen (vooral Bleizo tussen Bleiswijk en Zoetermeer) en onvoldoende informatie daarover aan de gemeenteraad.

Het Financieele Dagblad calculeerde dat sinds 2008, en rekening houdend met de nabije toekomst, toch wel tussen 233 en 286 miljoen zou zijn afgeschreven op bouwgrond. Er mee rekening houdend dat er zou worden doorgebouwd.

En op de hogesnelheidslijn gaat een nieuwe dienstregeling van start, met de nodige gevolgen voor de leefbaarheid in de daar dicht tegenaan gebouwde wijken.

Ons college van Burgemeester en Wethouders creëert zijn eigen waarheid: er zijn helemaal geen overdreven risico's gelopen met Bleizo, en er is helemaal niet een kwart miljard afgeschreven op bouwgrond. Ze maken zich wel zorgen over de hogesnelheidslijn, al was daar een motie in de gemeenteraad voor nodig (van de VVD).

Over de afschrijvingen op de bouwgrond heb ik alles al geschreven wat er te schrijven valt met openbaar beschikbare kennis.¹ De gemeente komt op 123 miljoen euro aan afschrijvingen door 65-66 miljoen aan vrij besteedbaar geld, dat we cadeau kregen bij de Vinex-opgave, ervan af te trekken. Bureau Fakton, dat eerder onderzoek deed naar afschrijvingen, hield dat buiten de berekening. Uiteindelijk is dat geld dus ook gewoon verdwenen. Dan komt het sommetje van de gemeente alsnog op 189 miljoen. Het Financieele Dagblad telde bovendien afschrijvingen op Bleizo mee. Ook met de recente gemeentelijke informatie zitten we al snel rond 200 miljoen euro waardeverlies.

Waar natuurlijk ook afschrijvingen op bedrijventerreinen bij zitten, maar dat staat in de berichtgeving op de achtergrond. Net als dat de gemeente uit de problemen wil komen door het stimuleren (=extra geld uitgeven aan) bouwbedrijven en de glastuinbouwsector. Juist sectoren waar verwevenheid van het college is geconstateerd.

Hardnekkig is een ander verhaal van de gemeente: "Er is niet gespeculeerd op gronden". Lansingerland zou, toen andere gemeenten al klaar waren met de Vinex-opgaven, "aan het eind van de rit nog een flinke bouwopgave" hebben.² Om dat te onderzoeken zijn grafiekjes en tabelletjes nodig, die ik hieronder zal presenteren.

De wethouder zegt in de 3B Krant:

*"Maar we kwamen later in de planning dan andere VINEX-locaties als bijvoorbeeld Leidschenveen en Ypenburg. En bij de crisis van 2008 -die niemand had voorzien- had de gemeente voortvarend grond aangekocht en voorzieningen getroffen."*³

Dat is niet helemaal waar. Het Britse liberale tijdschrift *The Economist* wees in de jaren voorafgaand aan 2008 op het bestaan van de huizenmarkt bubble in de VS en waarschuwde voortdurend voor de enorme gevolgen van het uiteenspatten van deze zeepbel.⁴

Op de voorpagina van De Heraut zegt de wethouder:

"En daar ligt het probleem, omdat Nederland in 2008 geconfronteerd werd met een economische crisis die niemand heeft zien aankomen. Voor bijvoorbeeld Wilderszijde lagen plannen klaar. De grond was gekocht en er kon gebouwd worden. Maar de bouw stopte en de grond ligt nu al jaren braak."

In beide kranten staat in de koppen van het artikel: "Er is niet gespeculeerd (op gronden)".

Ik breek de stellingen van de gemeente op in stukken om de beweringen te toetsen. Eerst kijken we naar het begrip "speculatie". Is dat wel of niet van toepassing? Daarna naar wat de Vinex eigenlijk was. Daarna naar wat de gemeente zich met Wilderszijde op de hals haalde, en welke waarschuwingen in de wind werden geslagen. En tenslotte leggen we de statistieken ernaast. Kwam Lansingerland later in de planning?

Het boek dat ik vorig jaar publiceerde, "De Staat van het Lokaal Bestuur en het Lot van Lansingerland"⁵, krijgt over een maand een vervolg in "Het Einde van Lansingerland". Dit overzicht zal daar deel van uitmaken. Uit "Lot van Lansingerland" zal ik de hoofdstukken over Vinex en Wilderszijde samenvatten.

¹ Met bronvermeldingen erbij het meest recent hier: www.politiekactief.net/artikelen/1309vinexgeld.shtml

² (Docter 2013)

³ Zie (Peeters 2013)

⁴ Zie (Bezemer, Brakman, en Garretsen 2013)

SPECULATIE | TWEE

Wat is speculatie? Volgens Wikipedia:

"Speculatie is een transactie die slechts bedoeld is om er winst mee te maken door het goed te zijner tijd weer te verkopen of terug te kopen. De speculant is niet van plan de onderliggende waarde zelf te gebruiken, en neemt met de transactie een zeker risico."

De gemeente wilde de grond, behalve het stukje waar nu het gemeentehuis staat, te zijner tijd weer verkopen. De risico's, de grootte van de aangegane verplichtingen in relatie tot de grootte van de gemeente, komen in de volgende paragrafen aan de orde.

Binnenlands Bestuur wijst op een andere manier van speculatie:

*"Sommige gemeenten hebben jarenlang de waarde van hun grond voor veel te hoge bedragen in de boeken gezet. Er werd niet met een actuele of reële waarde gerekend, maar met een verwachtingswaarde: de waarde die men dacht dat de grond bij verkoop weleens zou kunnen opbrengen. Speculatie noemen we dat. Daarmee werd kunstmatig financiële ruimte gecreëerd en werden onomkeerbare stappen gezet in de gemeentelijke uitgaven."*⁶

Of dat in Lansingerland ook gebeurde, kan ik niet zelfstandig onderzoeken. Ik kom daar later op www.PolitiekActief.Net op terug.

VINGERAFDRUKKEN OP DE VINEX | DRIE

Gaan we eens kijken hoe de Vinex-afspraken in elkaar zaten.⁷ Vinex is een afkorting voor Vierde Nota Ruimtelijke Ordening eXtra. Deze nota is opgesteld door het Ministerie van VROM in 1991. Strikt genomen worden met "Vinex-wijken" locaties bedoeld die in die nota zijn opgenomen en overeengekomen tussen het Rijk en lagere overheden en die tussen 1995 en 2005 zijn gerealiseerd. Inmiddels is het centraal aanwijzen van deze locaties vervangen door een meer gedecentraliseerde nota, de Nota Ruimte uit 2004. De Vinex Atlas beschrijft de begintijd:

*"Het rijk wilde geen afspraken maken met individuele gemeenten, maar met stadsgewesten. Van belang was dat de uitvoering van de Vierde Nota Extra op regionale schaal zou plaatsvinden en dus was samenwerking tussen de gemeenten noodzakelijk. De keuze van de woningbouwlocaties in de nota werd voorbereid door tripartite werkgroepen, waarin zowel gemeenten, provincies, als het rijk zitting hadden. De vinexlocaties zijn dus niet door het rijk opgelegd, zoals veel wordt gedacht, maar in overleg bepaald door de gemeenten, provincies en het rijk. Na het afsluiten van de convenanten nam de bemoeienis van het rijk verder af en werden de stadsgewesten de daadwerkelijke regisseurs van de uitvoering van de Vierde Nota Extra."*⁸

Hoe zagen Lansingerlandse bestuurders de Vinex-opgaven? In 2006 verscheen een interview met de wethouder Projecten van Bergschenhoek, die in 2012 nog steeds wethouder op dat dossier was. De Heraut vertelt over 1995, toen Bergschenhoek de primeur had.

*"Onder het toezien oog van minister De Boer en staatssecretaris Tommel werd de eerste paal in het kader van de Vinex geslagen. In die beginperiode was de wethouder als ondernemer en als raadslid al zeer actief bezig met alles wat met ruimtelijke ordening en woningbouw te maken had. Tegenwoordig is hij als wethouder in Bergschenhoek onder andere verantwoordelijk voor het uitvoeren van het Vinex-takenpakket."*⁹

Ervart hij die Vinex als een grote dwang? Niet echt:

"Het grootste gedeelte is eigen beleid. De Vinex schept een aantal kaders, de rest moet door de gemeente worden ingevuld. De gemeente verkoopt de grond en heeft de opdracht de juiste verhouding te vinden tussen financiën en volkshuisvesting."

Een week eerder stond in De Heraut dat er feest was, vanwege 10 jaar Vinex.¹⁰ Waren dat maar woorden, of is er enig bewijs dat Vinex niet echt dwingend was? Bouwfonds deed in 2007 voor de gemeente Lansingerland een marktonderzoek.¹¹ Daar staat in:

⁵ Zie (Smits 2012), www.politiekactief.net/lotvanlansingerland/

⁶ Zie (Lemaire 2013)

⁷ Zie ook <http://nl.wikipedia.org/wiki/Vinex#Misverstanden>

⁸ Zie (Boeijenga en Mensink 2008)

⁹ Dit interview is bij het opschonen van het archief van de website van de Heraut verdwenen. Een ongewijzigde kopie is beschikbaar. (Bongers 2006)

¹⁰ Zie (Kool 2006)

¹¹ Zie (Stevens 2007)

"In alle vijf de gemeenten is de geplande productie groter dan de taakstelling die in het convenant woningbouwafspraken met VROM is overeengekomen. Alleen al in de gemeente Lansingerland gaat het om circa 2.100 woningen die extra gepland zijn ten opzichte van de taakstelling van 4.500 woningen. In Pijnacker-Nootdorp gaat het om zo'n 650 woningen extra en in Capelle aan den IJssel gaat het om 2.400 extra. Wanneer in Zoetermeer en Rotterdam de sloop/nieuwbouwactiviteiten volgens planning worden uitgevoerd dan is de extra productie die gepland staat redelijk in lijn met deze opgave."

Wel kan niemand ontkennen dat die onderhandelingen tussen gemeente en Stadsregio mogelijk een ongelijke strijd waren. De drie dorpen, los van elkaar, tegen het grote Rotterdam. Ook de laatste jaren heeft Lansingerland meerdere veren moeten laten in de Stadsregio. Volgens lezers van het blog komt dat doordat op bepaalde dossiers slappe vertegenwoordigers werden afgevaardigd.

Kleinsteeds

De afspraken tussen gemeenten en de Stadsregio Rotterdam zijn geëvalueerd door de Rekenkamer Rotterdam, in april 2007. Over het Besluit locatiegebonden subsidies (BLS) staat er:¹²

"Op basis van dit besluit verstrekt het rijk aan de stadsregio Rotterdam subsidie voor het bouwen van woningen. Hierover maken het rijk en de stadsregio verstedelijkingsafspraken. Voor de periode 1995-2005 heeft de stadsregio een subsidie ontvangen van 149 miljoen euro voor het bouwen van 53.000 woningen. Voor de periode 2005-2010 ontvangt de stadsregio 73,3 miljoen euro voor het bouwen van 36.450 woningen."

"Ter realisatie van de verstedelijkingsafspraken met het rijk maakt de stadsregio Rotterdam afspraken met de afzonderlijke gemeenten. Deze afspraken zien op de aantallen te bouwen woningen."

Met in een voetnoot:

"Alle deelnemende gemeenten hebben vertegenwoordigers afgevaardigd in de regioraad. Deze raad vormt het algemeen bestuur van de stadsregio. De regioraad kiest uit zijn midden een dagelijks bestuur van acht leden. De burgemeester van Rotterdam is voorzitter van zowel de regioraad als het dagelijks bestuur"

Die afspraken werden vastgelegd in convenanten. Ze gaan niet alleen over aantallen woningen, maar ook over types woningen. Zo was in de Stadsregio Rotterdam afgesproken dat kleinstedelijke gemeenten en dorpen als Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk "minimaal 30% sociaal bereikbare huurwoningen moeten plegen."¹³

Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk werden niet gezien als groeistedelijke gemeenten, blijkbaar. Ze moesten wel sociaal bereikbare huurwoningen bouwen. Rotterdam had er veel te veel van, met dito problemen (had ook te maken met de slechte kwaliteit van de woningen), terwijl de omliggende gemeenten allemaal mooie wijkkjes met huisjes-met-tuintjes bouwden. De Rotterdammers die het wat beter ging vertrokken spoorlags naar de 3B-hoek, zoals dat heette. Volgens een evaluatie door het Centrum voor Onderzoek en Statistiek van de gemeente Rotterdam:

"In het algemeen betekent dit een afname van deze voorraad in grootstedelijke gemeenten, een gelijk blijvende omvang in groeistedelijke gemeenten en een groei in kleinstedelijke gemeenten."¹⁴

Grabbelgeld

Maar hoe kreeg de Stadsregio Rotterdam die gemeenten zo ver om bouwafspraken te maken? De VROM-evaluatie over de BLS-gelden:

"Hoewel de bedragen per woning geen zoden aan de dijk zetten zijn de totaalbedragen wel een reden voor de bestuurder om te sturen op de afspraken. [...] Gemeenten en regio's hebben de BLS-subsidies op verschillende manieren ingezet. [...] De beleidsvrijheid bij de inzet van de subsidie wordt positief gewaardeerd door veel respondenten."

Ja, dat zal wel! Het was niet allemaal vrijheid-blijheid. De Rekenkamer weer:

"In de afspraken is opgenomen wat de gevolgen kunnen zijn van het niet nakomen van de afspraken. Bij een woningbouwproductie die lager ligt dan afgesproken, kan de stadsregio de gemeente een heffing opleggen."

En dat moeten we natuurlijk niet hebben. Op 11 december 2008 stuurde de gemeente Lansingerland een brief aan de Stadsregio Rotterdam vooral om te bakkeleien over nieuwe afspraken na 2010. De gemeente schrijft:

"Zeker gezien het feit dat wij de door ons oorspronkelijk geplande woningaantallen voor het overgrote deel wel zullen realiseren, maar gelijkmatiger verdeeld en daardoor gespreid over een langere periode."¹⁵

¹² Zie (Mul 2007), blz. 50 op de bladzijde en voetnoot 48

¹³ Zie (Mul 2007), blz. 56

¹⁴ Zie (van der Wilt en van der Zanden 2006)

In juli 2009 schrijft de gemeente een brief met gelijke strekking als reactie op de Ontwerp Provinciale Structuurvisie.¹⁶

Om hoeveel geld ging het? Niet alleen BLS-geld, maar ook extra geld uit het gemeentefonds. Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek bevonden zich in een bevoorrechte groep gemeenten:

"Ten tijde van het groeikernenbeleid is daarvoor de Verfijning groeikernen door het ministerie van BZK ingesteld. Voor VINEX is deze verfijning toegepast bij de gemeenten Haarlemmermeer, Almere, Albrandswaard, Bergschenhoek, Barendrecht, Berkel Rodenrijs, Houten, Vleuten-De Meern, Leidschendam, Nootdorp, Pijnacker en Rijswijk. De bijdrage van BZK aan deze gemeenten van de vier kaderwetgebieden in de Randstad in 1995-2004 komt neer op € 3.400 (f 7.500) per woning. Vergeleken met het gemiddelde BLS-bedrag per woning van € 1.750 per woning gaat het om een aanzienlijke bijdrage."¹⁷

HET MYSTERIE VAN WILDERSZIJDEN | VIER

Hoe ging dat dan met Wilderszijde? Wilderszijde is een gebied tegen de grens van Rotterdam, in de Boterdorpsche Polder. Het zou best eens het drukste punt van Nederland kunnen zijn: langs de hogesnelheidslijn (HSL), onder de baan van Rotterdam-The Hague Airport, naast een hogedruk gasleiding, langs de N209, en binnenkort in het zuiden de A16/A13 verbinding tussen Terbregseplein en Delft.

Fabeltjes vertellen dat minister Pronk de schuld heeft van de bouwwoede in Lansingerland. Onze tijdbalk begint evenwel in 1987, toen Ed Nijpels minister was. Maar de bouwplannen kwamen uit Rotterdam. Ze heetten de "Structuurvisie Noordrand". Alle grote infrastructurele werken die we nu kennen staan erin. De Structuurvisie combineerde een nieuwe rijksweg (A16/A13) met een nieuw vliegveld (verplaatst naar de Schieveensepolder, met een anders op de wind gerichte landingsbaan en gecombineerd met een bedrijventerrein) met een nieuwe woonwijk (Rijs en Daal, ten westen van het vliegveld) en een nieuw ontworpen stadsrand.¹⁸ Daarbij hoorde een aantal waterpartijen, zoals de Boterdorpsche Plas. In wat we nu Wilderszijde noemen. In de MER-rapportage van de plannen voor de A16/A13 1999 staat een wat onduidelijke schets, die als je hem over Google Maps heenlegt precies past op Wilderszijde:¹⁹



FIGUUR 1: "30" IS DE BOTERDORPSCHE PLAS IN WAT WE NU KENNEN ALS WILDERSZIJDEN

Meer schetsen, daterend uit 1991, zijn te vinden op de site van landschapsarchitect Van Veelen.²⁰ In deze schetsen rijdt er al een HSL.

Dat gebied lag ook toen al niet in Rotterdam, maar in Bergschenhoek. Hoe kon Rotterdam daar zo maar aankomen? We mogen ervan uitgaan dat de planvorming in samenwerking met de gemeente Bergschenhoek tot stand kwam. Wat kan meespelen waren de plannen rond de Stadsprovincie Rotterdam. De Volkskrant beschrijft dat het begon in 1989 met:

"de commissie-Montijn, die nadrukkelijk poneerde dat de Nederlandse agglomeraties in het nieuwe Europa met Brussel, Frankfurt en het Ruhrgebied moeten concurreren. En dat zulks alleen goed kan wanneer de bestuurlijke onmacht en het gekrakeel tussen grote steden en hun zelfgenoegzame randgemeenten worden doorbroken: stadsgewesten of stadsprovincies dus. Rotterdam nam de kop met een plan voor een nieuwe eigen provincie, die ook veel taken van de gemeenten zou overnemen."²¹

In 1988 hadden we eerst nog de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINO), onder Minister Alders. Maar die zette niet zo grootscheeps in op woningbouw als de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex). Vinex begon in 1991 en

¹⁵ Zie (Gemeente Lansingerland 2008)

¹⁶ (Gemeente Lansingerland 2009)

¹⁷ (Ministerie van VROM 2007), blz. 16

¹⁸ Zie het boek (Galema en Vollaard 2007)

¹⁹ Op blz. 80, of 9 van de PDF van

²⁰ Zie (van Veelen 1991)

²¹ (Lindner 1995)

werd tot 1993 verder ingevuld. Dat was dan onder Jan Pronk. Bij die eerste nota zaten destijds alleen aanwijzingen aan regio's en provincies over te bouwen woningen. Zo kreeg Stadsregio Rotterdam dus de opdracht om woningen te realiseren. Er zat in eerste instantie alleen een door creatieve ambtenaren gemaakte vlekkenkaart bij. Het is niet raar dat die creatieve ambtenaren gebruik maakten van bestaande plannen, zoals de Structuurvisie. Kip en ei: de bouwplannen van Wilderszijde kwamen uit Rotterdam (en Bergschenhoek), en kwamen uiteindelijk ook terecht in de Vinex.

Maar inmiddels was er de nodige weerstand gerezen tegen de megalomane plannen, die lange tijd hoorden bij de bestuursstijl aan de Coolsingel. Het was Integraal Plan Noordrand Rotterdam (IPNR) gaan heten. In 1992 kreeg het stadsbestuur het flink te verduren in een raadsvergadering over het IPNR.²² In augustus 1995 verscheen de Kadernota milieu-effectrapportage Vinexlokaties Rotterdam, met daarin diverse opties waaruit een keuze is gemaakt.²³ Bouwplannen in Wilderszijde voor 1.050 woningen was zo'n keuze, met een grote waterplas met daaromheen grote woningen. Het was onzeker (werd lokaal onwaarschijnlijk geacht) of het vliegveld wel zou worden verplaatst naar de Schieveensepolder. Het plan van IPNR hing op die verplaatsing, of de sluiting van de Rotterdamse luchthaven.²⁴

Uiteindelijk sterft het idee van de Stadsprovincie, nadat in 1995 de Rotterdammers in een referendum er gehakt van maakten. De verhuizing van Rotterdam Airport werd gestopt in 1996.²⁵ De plannen kregen ook geen steun in de Tweede Kamer. In 2001 besloot de gemeente Rotterdam definitief om het vliegveld niet te verhuizen.

De waterplas verviel nadat in 2001 een rapport was geschreven door Alterra in opdracht van de Gemeente Bergschenhoek.²⁶ Toen had ook Wilderszijde moeten stoppen, is te lezen in de Kadernota milieu-effectrapportage Vinexlokaties Rotterdam:

*"De lokaties Noordrand 2 en Noordrand 3 worden ook wel aangeduid onder de werknaam 2B3. In de plannen zou volgens het Startconvenant rekening moeten worden gehouden met 10.000 à 15.000 woningen. Na de ondertekening van het Startconvenant Vinex is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarin onder andere de gewenste omvang en kwaliteit van de lokatie 2B3 is onderzocht. [...] De conclusie van de haalbaarheidsstudie is dat in geen enkel model realisatie van het maximale aantal van 15.000 woningen mogelijk is. Bij het handhaven van het vliegveld in de polder Zestienhoven is zelfs het aantal van 10.000 waarschijnlijk niet realiseerbaar, in verband met de geluidcontouren die over het plangebied vallen. In het Accoord op hoofdlijnen is daarom vastgelegd dat 2B3 dient te voorzien in tenminste 8.000 woningen en, afhankelijk van de besluitvorming over het vliegveld en de aanleg van de HSL, mogelijk 10.000."*²⁷

In de samenvatting op blz. 14 van dezelfde kadernota staat ten overvloede als kanttekening: *"te realiseren aantal is afhankelijk van besluitvorming Rotterdam Airport"*. Nu zowel de HSL is aangelegd langs Wilderszijde, als het vliegveld nog ligt waar het is, zou het gekkenwerk zijn om méér woningen daar te bouwen.

De Heraut vertelt dat in 2007 dat toch wel de bedoeling was, en bovendien met een constructie met bouwclaims:

"Een projectontwikkelaar heeft grond aan de gemeente overgedragen in ruil voor een bouwclaim van 1500 woningen."

En over de risico's schrijft De Heraut: *"Ook de marktwerking is een factor, want mocht de woningbouw inzakken dan is het risico in Wilderszijde wat groter doordat er veel naar verhouding duurdere kavels zijn."*²⁸

In juli 2008, in een gemeenteraad waarvan veel politici ook nu nog actief zijn, verschijnt Bestemmingsplan "Wilderszijde II", wat betekent dat de uitbreiding van het aantal woningen definitief is:

*"In de nieuwe afspraken met de stadsregio is de opgave voor de locatie Wilderszijde I circa 790 woningen waarvan 20% sociale woningbouw. Circa 50% van het woningbouwprogramma zal bestaan uit middeldure koopwoningen, circa 10% uit twee-onder-een-kapwoningen en eveneens circa 10% uit vrijstaande woningen en penthouses. Voor de locatie Wilderszijde II zal een programma worden gehanteerd dat de gemeente vrijheid biedt ten aanzien van de omvang en opbouw van het woningbouwprogramma, mits ten minste 20% daarvan als sociaal bereikbaar wordt gerealiseerd. Bij collegebesluit van 10 augustus 2004 heeft de locatie de naam Wilderszijde gekregen."*²⁹

Let op: Wilderszijde II viel **buiten** de afspraken met de Stadsregio. Dit was een eigen plan, dat men lucratief vond. Zie het aantal woningen: *"circa 2.650 woningen en circa drie ha voorzieningen"*. Waarvan 790 in afspraak met de Stadsregio. 70 Procent van Wilderszijde, 1.860 woningen, is eigen projectontwikkeling.

²² Zie Notulen raadsvergadering d.d. 02/04/92 (avondzitting) (Gemeente Rotterdam 1992). Zeer lezenswaardig, met weergave door de notulist van de emoties op de publieke tribune.

²³ Zie (Stadsregio Rotterdam 1995)

²⁴ Zie (Commissie MER 2001)

²⁵ Zie (Stadsarchief Rotterdam 2012)

²⁶ Zie (Oost e.a. 2001)

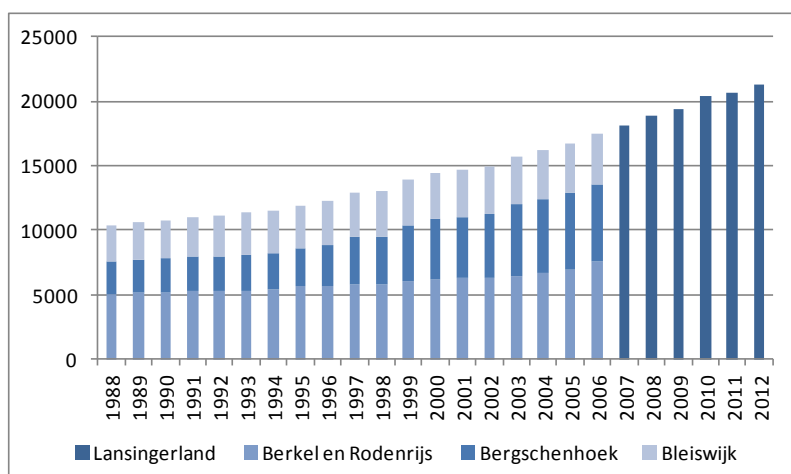
²⁷ Zie (Stadsregio Rotterdam 1995), blz. 32

²⁸ Zie (Kool 2007)

²⁹ Zie (KuiperCompagnons en Gemeente Lansingerland 2008)

STATISTIEKEN | VIJF

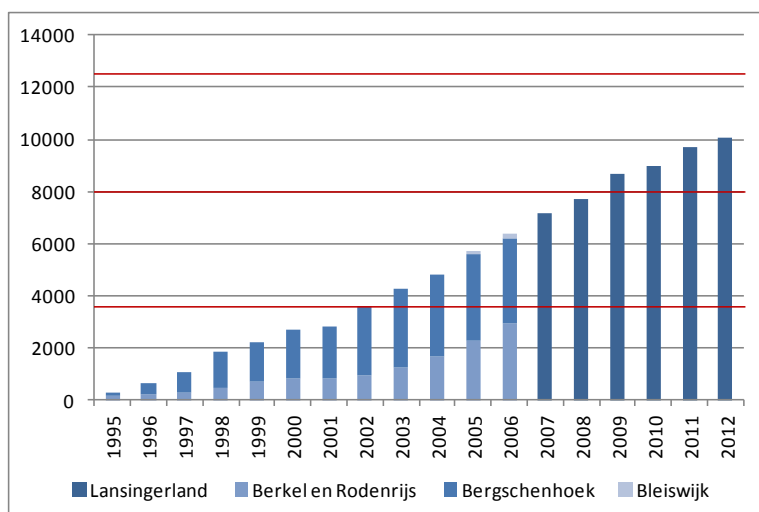
We beginnen met een grafiek met de CBS-cijfers van het aantal woningen sinds 1988 tot en met 2012.



FIGUUR 2: AANTAL WONINGEN IN LANSINGERLAND (CBS, VOORRAAD BEGIN JAAR)

De Vinex-opgave was 8.000 woningen. Dat werd verdeeld in een aantal stukken. Eerst 3.600 tussen 1995 en 1999 in Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek.³⁰ Vervolgens nog 4.400 daar tussen 2000 en 2005. Naderhand opnieuw 4.400, plus 400 in Bleiswijk tussen 2005 en 2010.

De opgaven werden niet gehaald. Tussen 1995 en 2004 bouwde Bleiswijk 450 woningen, maar die tellen dus niet mee. Specifieke opgaven van wat werd gebouwd in de Noordrand ontbreken sowieso in de openbaarheid; ik kon ze niet vinden. Ik zal staatjes laten zien op basis van de Gereedgekomen woningen 1995-2011 van het CBS (en voor 2012 het cijfer uit de Jaarrekening 2012). Die cijfers komen voor 2005-2010 redelijk overeen met de rapportages in de Monitor Woningbouwafspraken Rotterdam, en zijn dus hopelijk ook een goede indicator voor de eerdere jaren.³¹ Ik heb er een cumulatieve grafiek van gemaakt:



FIGUUR 3: GEREEDGEKOMEN WONINGEN (CBS, CUMULATIEF SINDS 1995)

Te zien is dat er tamelijk stabiel woningen werden toegevoegd aan de voorraad. Maar de grens van 3.600, die in 1999 moest worden gehaald, werd pas in 2002 bereikt. En de grens van 8.000 uit 2005 pas in 2009. De grens van 12.400 woningen vóór 2010 is nog altijd niet gehaald.

Toch spreken we over een verschil van "slechts" 2.324 woningen tussen de situatie van 2012 en het streefaantal van 12.400. Dat is nog niet eens zo groot als Wilderszijde (want dat waren 2.650 woningen plus 3 hectare voorzieningen, en die zijn inmiddels "uit exploitatie" gehaald; ze tellen niet meer mee).

³⁰ Zie (Provincie Zuid-Holland 1999)

³¹ www.rotterdam.nl/monitorwoningbouwafspraken

Rechtvaardigt dat dan 200-250 miljoen aan afschrijvingen? Of 300 miljoen euro gemeenteschuld? Op alleen de grond, wel te verstaan, niet op de totale bouwkosten van de woningen.

Van de Vinex-doelstelling zijn dus 2.324 woningen nog niet gehaald. Volgens gemeentelijke rapportages³² was er voor minstens 2.100 woningen aan eigen bouwplannen (waaronder 1.860 extra woningen in Wilderszijde, die nu uit exploitatie zijn gehaald, dus daarvan resteren minimaal 250 woningen). Er is dus voor minimaal 4.424 woningen aan bouwgrond.

Let nog even op dat de gemeente bouwt op nieuwe plaatsen, die niet onder de oorspronkelijke Vinex-opgave vallen. Zoals bij Caleido³³, dat buiten het oorspronkelijke bestemmingsplan ontstond. De gebouwde woningen zou de gemeente kunnen doorgeven als voldoende aan de taakstelling, maar het vermindert niet de voorraad bouwgrond. De gemeente neemt enige winst (maar maakt ook kosten voor bouwrijp maken), dat is alles. Hoe meer er buiten de oorspronkelijke bouwplannen is gebouwd, hoe meer bouwgrond het risico van afschrijving loopt.

CONCLUSIES

1. Lansingerland heeft gespeculeerd met grond. In de zin dat er a. transacties plaatsvonden, bedoeld om er b. (boek)winst mee te maken, waarbij de gemeente niet van plan was om c. de onderliggende waarde zelf te gebruiken, en d. nam er een zeker risico mee.
2. Rapporten laten zien dat de 3B-gemeenten en Lansingerland naast de Vinex-opgave extra bouwplannen hadden, voor circa 2.100 woningen tussen 2005 en 2010. Waaronder 1.860 extra woningen in Wilderszijde. Het is logisch dat daarvoor ook grond werd verworven. Daarmee werd het speculatierisico vergroot.
3. Lansingerland bevond zich in een bevoorrechte positie, en kreeg een bijna twee keer zo hoge bonus per woning als de meeste andere gemeenten. 65-66 Miljoen van dat vrij besteedbare geld is door de gemeente boekhoudkundig weggestreep.
4. Het is volkomen onbegrijpelijk hoe het plan Wilderszijde doorgezet heeft kunnen worden, nog in 2008. Het is niet verwonderlijk dat het als winkeldochter over is gebleven.
5. Lansingerland heeft voortvarend gebouwd aan de Vinex-opgave, vanaf het begin al. Die is op een paar duizend woningen na gehaald.
6. Het is niet aannemelijk dat de schuldenpositie, of de hoge afschrijvingen van 200-250 miljoen euro, samenhangt met het niet bouwen van 2.324 Vinex-woningen. Dat zou neerkomen op 86.000-108.000 euro afschrijving per woning. Dat is wel erg bederfelijke waar.
7. Het is aannemelijk dat de bouwcrisis invloed had op de financiële problemen van Lansingerland via de extra bouwplannen, en de daarvoor aangekochte grond. Maar of dat alles verklaart is de vraag.
8. Of Lansingerland jarenlang de waarde van de grond voor veel te hoge bedragen in de boeken heeft gezet, en daardoor nu zoveel geld verliest, moet nader worden onderzocht.
9. Om het vertrouwen van de bevolking terug te krijgen moet de gemeente maar eens de cijfers overleggen achter al die vermeende oorzaken van de problemen, want tot nu toe wijst alles op eigen keuzes. Terwijl de bevolking mag opdraaien voor de schade.

³² Zie (Stevens 2007), blz. 5

³³ Zie (Gemeente Lansingerland 2011)

LITERATUUR

- Bezemer, D., S. Brakman, en H. Garretsen. 2013. "De crisis en het slechte geheugen van economen". *Me Judice - Economen in debat*. <http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/de-crisis-en-het-slechte-geheugen-van-economen>.
- Boeijsinga, J., en J. Mensink. 2008. *Vinex atlas*. Rotterdam: 010 Publishers.
- Bongers, V. 2006. "Wethouder over tien jaar Vinex: 'Het Rijk is ernstig tekortgeschoten voor wat betreft de infrastructuur'". *De Heraut*, februari 15. <http://www.politiekactief.net/files/heraut060215%20over%20Den%20Uil.pdf>.
- Commissie MER. 2001. "Project 851 Nieuwe inrichting Rotterdam Airport". oktober 17. <http://www.commissiener.nl/advisering/afgerondeadviezen/851>.
- Docter, A. 2013. "Stijging OZB en hondenbelasting - Wethouder van Dijk: 'Er is niet gespeculeerd op gronden'". *De*, oktober 2. <http://www.heraut-online.nl/heraut-online/index.php?itemid=20429>.
- Galema, W., en P. Vollaard. 2007. *Rotterdam herzien: dertig jaar architectuur, 1977-2007*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Gemeente Lansingerland. 2008. "Brief over 'Gebiedsdocument Verstedelijkingsafspraken 2010-2020' aan Stadsregio Rotterdam", december 11. <http://www.lansingerland.nl/document.php?fileid=12912&m=1&f=bed442073eeff50424a31aeb0cf96061&attachment=0&c=7950>.
- . 2009. "Reactie gemeente Lansingerland op de concept Provinciale Structuurvisie en Verordening", juli 2. <http://www.lansingerland.nl/document.php?m=1&fileid=19204&f=6650bca2d3c3184771a6b7cc425c5e19&attachment=0&a=166>.
- . 2011. "B&W Advies over Vaststelling projectuitvoeringsbesluit en startersregeling project 61, 62 ('Caleido')". Berkel en Rodenrijs. <http://www.lansingerland.nl/document.php?m=1&fileid=45849&f=b48e99f82914cf563f08e0d8ed0ccd08&attachment=0&a=687>.
- Gemeente Rotterdam. 1992. "Notulen raadsvergadering d.d. 02/04/92 (avondzitting)". Bestuurlijk Documentair Systeem Rotterdam. http://www.bds.rotterdam.nl/Bestuurlijke_Informatie:7/Raadsinformatie/Vorige_raadsperioden/Raadsperiode_1990_1994/Gemeenteraad_1990_1994/1992/Kwartaal_2/Notulen_raadsvergadering_d_d_02_04_92_avondzitting.
- Kool, G. 2006. "Feestelijke afsluiting van tien jaar Vinex in de stadsregio". *De Heraut*, februari 1.
- . 2007. "Een nieuwe woonwijk onder aanvliegroute Rotterdam Airport". *De Heraut*, maart 21. <http://www.heraut-online.nl/heraut-online/index.php?itemid=3531>.
- KuiperCompagnons, en Gemeente Lansingerland. 2008. "Bestemmingsplan 'Wilderszijde II'". 123.476.00. Berkel en Rodenrijs. <http://www.lansingerland.nl/document.php?m=1&fileid=17791&f=5a32f70aa1e4e46aeb9dd20abb7f4e98&attachment=0&c=12503>.
- Lemaire, B. 2013. "Gemeenten hebben zich rijk gerekend en moeten nu de prijs betalen". *Binnenlands Bestuur*. <http://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/opinie/columns/gemeenten-hebben-zich-laten-verleiden-tot.9021424.lynkx>.
- Lindner, J. 1995. "Het drijfzand onder de stadsprovincies". *De Volkskrant*, februari 9. <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2844/Archief/archief/article/detail/404985/1995/02/09/Het-drijfzand-onder-de-stadsprovincies.dhtml>.
- Ministerie van VROM. 2007. "Evaluatie Verstedelijking VINEX 1995 tot 2005 - Onderzoeksrapport Deel III: VINEXinstrumenten". 7039. Ministerie van VROM. <http://www.rigo.nl/Portals/0/Onderzoeksrapport%20deel%20III.pdf>.
- Mul, R. 2007. "Een Steentje Bijgedragen - Inkomenseffecten van woningbouw in Rotterdam". Rotterdam: Rekenkamer Rotterdam. <http://www.bds.rotterdam.nl/dsresource?objectid=165674>.
- Oost, L., R. Henkens, D. Jonkers, en J. de Molenaar. 2001. "Boterdorpsche Plas nabij Rotterdam Airport? - Aanvaringsrisico's tussen vogels en vliegtuigen in relatie tot aanleg en inrichting van de waterplas". 299. Wageningen: Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte. <http://edepot.wur.nl/16512>.
- Peeters, A. 2013. "Lansingerland schat tegenslag in - -43 miljoen om weg te werken". *3B-Krant | dé Weekkrant*, oktober 2. <http://www.deweekkrant.nl/pdfarchief/viewer?archive=51858>.
- Provincie Zuid-Holland. 1999. "Regionaal structuurplan Noordrand II en III en regionaal structuurplan Midden-IJsselmonde". Den Haag. <http://www.commissiener.nl/docs/mer/p07/p0725/725-119besluit.pdf>.
- Smits, J.H.F. 2012. *De Staat van het Lokaal Bestuur en het Lot van Lansingerland*. Berkel en Rodenrijs: Boekenbent.com. <http://www.politiekactief.net/lotvanlansingerland/>.
- Stadsarchief Rotterdam. 2012. "Vliegveld Zestienhoven". *Stadsarchief Rotterdam*. Bezocht oktober 27. <http://www.gemeentearchief.rotterdam.nl/vliegveld-zestienhoven>.
- Stadsregio Rotterdam. 1995. "Kadernota milieu-effectrapportage Vinexlokaties Rotterdam". 95-028-MAB/IV. <http://www.commissiener.nl/download.asp?doc=http://www.commissiener.nl/docs/mer/p07/p0725/725-003kadernota.pdf>.
- Stevens, M. 2007. "Marktonderzoek locaties Parkzoom en Wilderszijde gemeente Bergschenhoek - Regionale positionering woningbouwontwikkelingen voor Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V." Rotterdam: Ecorys Nederland BV.

<http://www.lansingerland.nl/document.php?fileid=12909&m=1&f=8b800fd1c5054795259dc28c778ec346&attachment=0&c=7950>.

Van der Wilt, G., en W. van der Zanden. 2006. "Monitor Woningbouwafspraken Stadsregio Rotterdam 2005, in opdracht van de Stadsregio Rotterdam". 06-2508. Rotterdam: Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS). <http://www.rotterdam.nl/COS/publicaties/Vanaf%202005/06-2508.Monitor%20woningbouwafspraken%20Stadsregio%20Rotterdam%20200.pdf>.

Van Veelen, J. 1991. "Landschapsschetsen Integraal Plan Noordrand Rotterdam". *ir jhon van veelen -- landschapsarchitect*. <http://www.vanveelen.tv/verandering/ontdekkingsreis/1991/1991-MER-IPNR-Landschap/index.html>.