

Crisis en de toekomst van grond-/ontwikkelingsbedrijven

De vakbladen staan er bol van en het één na het andere rapport, waaronder de Deloitte update 2011, put zich uit in het duiden van de verstrekkende gevolgen van de 1^{ste} en 2^{de} crisis op de posities van gemeentelijke grond-/ontwikkelingsbedrijven. Zeker, de balans zal opnieuw en in de context van de actuele werkelijkheid en middenlange termijn verwachtingen moeten worden bepaald.

Maar is dat niet altijd al in essentie de taak van het grond-/ontwikkelingsbedrijf geweest?!

Regelmatige herijking op een integrale benadering van (potentiële) ontwikkelingen op basis van feiten en reële aannames omtrent omgevingsfactoren, plangebied, programma, inrichting, kwaliteit, fasering, financiën en steeds vaker aangevuld met aspecten als economisch effecten, duurzaamheid en maatschappelijk belang.

Als gevolg van de crisis wordt echter de urgentie om het evenwicht tussen kosten en opbrengsten zorgvuldig in te regelen welhaast pijnlijk duidelijk. Vreemd! Immers ligt hier een aloud Hollands spreekwoord aan ten grondslag : what doesn't come in can't go out!

Dus zullen de bakens moeten worden verzet en reserves worden aangesproken. Dat was overigens exact nut en noodzaak van de opbouw van (risico)reserves in de periode wanneer het voor de wind ging; een buffer creëren om in de toekomst een mindere of slechte periode te kunnen overbruggen!

Daarbij niet doorschieten van het één naar het andere uiterste: van bomen tot in de hemel tot alles de put in praten. Wel realistisch en met oog voor gedifferentieerde belangen, zorgvuldig, ondernemend, marktgeoriënteerd, kleinschalig en bovenal in een breed perspectief de reeds in gang gezette ontwikkelingen tegen het licht houden. Grootschalige toekomstplannen opknippen naar behapbare omvang en prioriteren naar basisbehoefte, wenselijkheid en franje.

Niks nieuws onder de zon voor een geolied grond-/ontwikkelingsbedrijf! Oké, de tijding is slecht, maar is het niet juist in deze situatie waarin de waarde van het bedrijf des te meer kan blijken?!

Een zekere attitude verschuiving van de beleidsmatige benadering naar een meer commerciële, marktconforme benadering, is wel noodzakelijk. Het grondbedrijf niet langer als dienstbaar aan het beleid, maar luisterend naar de markt ! En wie zal het zeggen: uiteindelijk als zelfstandige onderneming?!

Metrum is er in ieder geval van overtuigd dat een zekere louterende werking van de crisis op het organisatorisch, procedureel, inhoudelijk, financieel en politiek proces van locatieontwikkelingen de uiteindelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid zal kunnen verbeteren en verstevigen.

Jammer dat daar een crisis voor nodig is!

Ronald van den IJssel