

BUITENLAND / EUROSTATE / SPANJE

Analyse van gemeentelijke staatschulden in Spanje

Spaanse gemeenten in het nauw

De aanhoudende crisis die Spanje al drie jaar in de greep heeft, maakt naast de bankensector en vastgoedgerelateerde bedrijven, nu ook de Spaanse gemeenten tot slachtoffer. De gemiddelde gemeentekas is zo goed als leeg en dreigt zelfs de maximale limiet van het schuldenniveau te moeten overschrijden om aan alle financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

Steven Zijl

Er is weinig over van wat ooit aan leges en belasting werd binnengehaald. Volgens een rapportage van de ministeries van Economische Zaken en Sociale Zaken waren de gemeentelijke inkomsten die zijn verbonden aan de vastgoedsector, op het hoogtepunt van de markt in 2007, in totaal 15,8 miljard euro. Met andere woorden: 54 procent van de inkomsten kwam uit de sector die het meeste te lijden heeft gehad sinds het uitbreken van de financiële crisis. Eurostate Private Equity Managers, gevestigd in Spanje, bericht dat het Spaanse ministerie van Economische Zaken vooral door misgelopen bouwleges en grondconcessierechten zwaar verlies heeft geleden aan gemeentelijke inkomsten. Deze inkomsten zijn teruggevallen met bijna 40 procent. Daarnaast zijn de belastinginkomsten voortkomend uit de ontstane overwaarde bij vastgoedtransacties teruggegaan met 12 procent. Naast de vermindering van belastinginkomsten hebben de gemeenten de verdeling van staatsgelden ook zien verminderen. Sterker nog, een deel van wat al door de centrale regering aan subsidie was toegewezen en voorgeschoten, moet worden teruggeboekt omdat bouwprojecten zijn stilgelegd. Een deel van deze verliezen wordt momenteel gecompenseerd met een verhoging op het eigendomsbelastingtarief

en een actualisering van kadastrale waarden die in enkele gemeenten waren gekoppeld aan de functie van het pand. Deze belastinginkomsten namen toe vergeleken met 2007 met ruim 22 procent naar 9,9 miljard euro. Ook zijn er gemeenten die gemeentelijke uitgaven indirect doorberekenen naar overige belanghebbenden. Een voorbeeld hiervan is een verplichte contributie van buurtbewoners om een deel van de gemeentelijke infrastructuur te bekostigen. Verder stellen veel gemeenten de betaling van facturen van publieke bouwwerken zo veel mogelijk uit, met in sommige gevallen zelfs 270 dagen. De gemeenten die het meest zijn getroffen, zijn vooral middelgrote provinciale steden en kustplaatsen langs de Middellandse zee. Bijvoorbeeld, kuststeden in de regio Murcia hebben een vermindering gezien van bijna 70 procent aan belastinginkomsten uit de bouw- en vastgoedsector. Om aan alle aangelegene verplichtingen te blijven voldoen, waren diverse gemeenten genoodzaakt de bestaande schuldenlast op te voeren. Deze vertegenwoordigen in het eerste kwartaal van 2010 een waarde van in totaal 29,6 miljard euro, ofwel 33 procent meer dan in 2007. De totale gemeentelijke schuld vertegenwoordigt hiermee 3,4 procent van het bruto binnenlands product. De helft van deze schuld kan

worden toegewezen aan provinciale steden (15,2 miljard euro) en zelfs een kwart aan één gemeente: de gemeente Madrid is absolute koploper met 7,3 miljard euro gemeentelijke schuld, gevolgd door Valencia met 877 miljoen euro, Zaragoza met 771 miljoen euro, Málaga met 725 miljoen euro en Barcelona met 703 miljoen euro. De maximaal toegestane gemeentelijke schuldengrens is momenteel 120 procent over de gemeentelijke inkomsten. De centrale regering heeft onlangs aangekondigd dat per 1 januari 2011 gemeenten geen nieuwe schulden meer mogen aangaan voordat de bestaande schuldenlast is teruggedrongen. Na de aankondiging van de maatregel hebben honderden gemeenten voor de zomer protest aan-

getekend en de regering gevraagd de maatregel te herzien. Enkele gemeenten hebben zelfs gesteld de maximale grens te moeten verhogen naar 130 procent. Zie figuur 1. Eurostate benadrukt dat de noodzaak om de gemeentelijke schuldenlast te verlichten grote invloed zal hebben op het politieke grondbeleid en vastgoedbeheer voor de komende maanden. Zodra de hiervoor genoemde maatregel van kracht wordt, zullen de gemeenten alternatieven moeten zoeken om de schuldenlast terug te dringen, waardoor er kansen ontstaan voor private marktpartijen. Er kan al worden geconstateerd dat de gemeenten meer dan voorheen open staan om private partijen te betrekken bij planontwikkeling, verkoopprocedures en verschillende vormen van samenwerking. Zodra een partij kan aantonen dat zij over voldoende liquiditeit beschikt, gaat de deur open, zelfs voor internationale partijen, aldus Eurostate. Zo wordt op dit moment in toenemende mate private equity betrokken in de aankoop van publieke gebouwen en publieke grondconcessies. In dezelfde lijn organiseert de gemeente Madrid in oktober een veiling voor de verkoop van meer dan 600 sociale nieuwbouwwoningen in het huursegment. De gemeente richt zich hiermee vooral op beleggingsfondsen.

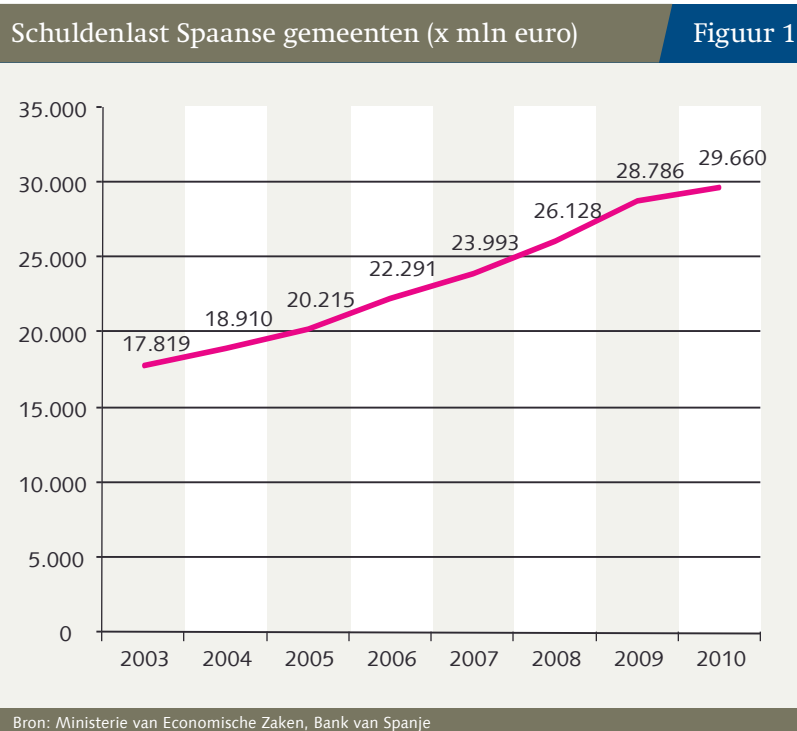
OVER DE AUTEUR

Steven Zijl is directeur en oprichter van Eurostate, onafhankelijke vastgoedmanagers met hoofdkantoor in Barcelona. Het bedrijf behartigt de belangen van diverse internationale vastgoedorganisaties met activiteiten in Spanje en elders in Zuid-Europa.

MEER INFORMATIE:

info@eurostate.com

Gemeenten staan open voor samenwerking met marktpartijen



COLUMN

René Buck

Kabinetsformatie en 2040

Het kan niet anders dat de lopende kabinetsformatie inzoomt op de meest dringende korte termijnproblemen: de staatsschuld, de kwakkelende economie en de haperende integratie, om maar eens een paar voorbeelden te noemen. Tegelijkertijd zijn er ook lange termijnprocessen, waarvan de effecten nu zichtbaar worden en die ook nu om een antwoord vragen. De vergrijzing is daar een goed voorbeeld van, want die leidt tot afnemende beroepsbevolking en stijgende pensioen- en gezondheidszorglasten. Samengevat: lange termijnprocessen vragen om een antwoord waarmee je vandaag moet en kunt beginnen. Inzicht in lange termijnontwikkelingen lijkt soms gemakkelijker te verkrijgen dan korte termijnvoorspellingen. Een 'fraai' voorbeeld hiervan is het Centraal PlanBureau (CPB) dat de afgelopen twee jaar de plank regelmatig flink missloeg, terwijl tegelijkertijd de lange termijnverkenningen van het CPB in Den Haag en daarbuiten niet aan geloofwaardigheid hebben ingeboet. In de zomer publiceerde het CPB een nieuwe lange termijnverkenning NL 2040, waarin met vier scenario's de toekomst van de Nederlandse economie in beeld is gebracht. Maar – verrassend – het zijn nu geen economische modellen met cijfers, maar een doorwrochte behandeling van Nederland als vestigingsplaats. Om met onzekerheden om te gaan (nieuwe doorbraaktechnologieën? nieuwe economische centra in Azië? nieuwe energievoorzieningen?) wordt traditiegetrouw gewerkt met scenario's. Deze bieden studenten, werknemers, bedrijven en overheid handvaten om zich voor te bereiden op de toekomst. Alle scenario's zijn even denkbaar, ze laten zien hoe uiteenlopend de toekomstige wereld kan zijn. De toekomst is per definitie onzeker en wordt onzekerder naarmate we verder vooruit kijken. De scenario's voor 2040 schetsen vier mogelijke werelden, uitgaande van twee fundamentele onzekerheden: de omvang van steden en de taakverdeling tussen werknemers. De vier scenario's:

- Talent Towns (100.000 - 200.000 inwoners) zijn kleine, sterk gespecialiseerde steden met een wereldwijd netwerk van verbindingen. Die bieden kansen voor gespecialiseerde werknemers, maar kennen ook een grote mate van onzekerheid en concurrentie.

- Cosmopolitan Centres (2 - 8 miljoen inwoners) zijn grote gespecialiseerde steden die uitblinken in nieuwe technologie. Werknemers profiteren volop van interacties en bewegen vanuit de hele wereld naar de stad van hun specialisme.
- Egalitarian Ecologies (100.000 - 500.000 inwoners) zijn kleine steden die een breed scala aan goederen en diensten produceren aangepast aan plaatselijke voorkeuren. Werknemers opereren zelfstandig, gebruikmakend van wereldwijd beschikbare kennis en informatie.
- Metropolitan Markets (meer dan 10 miljoen inwoners) is een scenario met enkele megasteden. Deze steden hebben grote aantrekkingskracht op bedrijven en werknemers wat ten koste gaat van de periferie. Gemeenschappelijke noemer in alle scenario's: we verdienen in 2040 ons brood met goed opgeleide mensen in sterke steden. Volgens het CPB zijn in 2040 sterke steden nodig voor de ontplooiing van kennis. De mobiliteit van mensen en bedrijven zal verder zijn toegenomen. Steeds meer zoeken talentvolle mensen elkaar op om ideeën uit te wisselen. Sterke steden zijn dus nodig om talentvolle mensen en bedrijven aan te trekken en vast te houden. Een goed opgeleide beroepsbevolking wordt nog meer bepalend voor economisch succes dan die nu al is. Door steden de ruimte te geven en mensen passend te scholen kan Nederland zich goed voorbereiden op de toekomst. Het te voeren beleid verschilt per scenario. Huren verdient de voorkeur boven kopen in scenario's met veel specialisatie (als specialisatie van een stad wegvalt, daalt namelijk de waarde van een woning). Specifiek innovatiebeleid is alleen van belang in het scenario met gespecialiseerde grote steden. Maar er zijn ook vier future proof-maatregelen ongeacht welk scenario realiteit is over dertig jaar: technologie-ontwikkeling en -toepassing; een open en internationale houding; flexibiliteit op arbeidsmarkt en woningmarkt; investeren in steden, inclusief hun bereikbaarheid. En nu maar hopen dat het nieuwe kabinet hiermee iets doet.

REACTIES NAAR

rene.buck@bciglobal.com



Illustratie: Hans Sprangers