

## PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/160848>

Please be advised that this information was generated on 2021-01-25 and may be subject to change.

# PAÍSES BAJOS

Demetrio MUÑOZ

*Técnico urbanista en el Ayuntamiento de Purmerend, profesor en la Universidad de Radboud de Nijmegen, Holanda*

La crisis económica mundial también está afectando a la salud financiera de los Ayuntamientos holandeses. Existen algunos paralelismos con la situación de muchos municipios españoles, pero también algunas diferencias de fondo que están relacionadas con fundamentales diferencias en los sistemas de ejecución del Planeamiento urbanístico en ambos países.

Unos recientes informes de Deloitte, el instituto Nis y el Catastro diagnostican lo que ya se iba haciendo visible en los últimos meses: que la crisis económica tiene consecuencias graves para la situación financiera de los municipios holandeses, y que ello se debe en buena medida a las políticas activas de ejecución del Planeamiento urbanístico. Durante años los municipios holandeses han ejercido unas políticas de suelo muy activas que consisten en adquirir los suelos, urbanizarlos y vender a continuación los solares. Estas políticas fueron ejecutadas gracias a significativas ayudas estatales. A partir de los años 90 del siglo pasado estas ayudas estatales fueron reducidas drásticamente, y con ello la intensidad de las políticas activas, que dieron paso a un escenario misceláneo donde agentes privados han ido ganando progresivamente protagonismo gracias a que han ido acaparando suelo y liderando cada vez más los procesos de urbanización y ejecución del Planeamiento, a menudo en fórmulas de colaboración público-privada donde los Ayuntamientos asumen parte de los posibles beneficios pero también de los riesgos. Muchos otros Ayuntamientos holandeses siguieron comprando suelos y urbanizándolos, asumiendo todos los riesgos y posibles beneficios. Gracias a estas políticas activas, y a menudo ayudados por subvenciones públicas de los gobiernos provinciales y nacional destinadas a pagar las infraestructuras públicas

(fundamentalmente los sistemas generales), muchos ayuntamientos holandeses han urbanizado sectores con relativo éxito y a menudo con importantes beneficios económicos para las arcas municipales. En este punto su situación se asemeja a la de los municipios españoles antes de la crisis económica: el urbanismo se convirtió en una fuente añadida, y a menudo muy generosa, con la que financiar las políticas municipales.

Sin embargo, las formas y modos de implicación pública son muy diferentes en ambos países. Los municipios españoles obtenían, hasta el comienzo de la crisis económica en el año 2007, importantes aportaciones económicas de promotoras inmobiliarias y propietarios del suelo, en forma de una ejecución directa de obras de urbanización, vivienda protegida y equipamientos públicos, y a menudo también en forma de ingresos que servían para financiar políticas locales. Sin embargo, estas aportaciones no implicaban la asunción de riesgos directos en la ejecución de los planes, riesgos que eran asumidos completamente por promotoras y propietarios del suelo. Por medio de la Reparcelación son los propietarios del suelo y promotoras involucrados los que se hacen cargo de todas las cargas, adelantando las inversiones necesarias. Cuando a partir del año 2007 la demanda y construcción de viviendas disminuyeron drásticamente, los Ayuntamientos españoles dejaron de recibir unos ingresos que hacen ahora inviable el mantenimiento de muchas políticas locales.

Los efectos de la crisis económica en Holanda, menos virulenta que en España, son diferentes y han llegado con cierto atraso. Las carteras de suelo que durante años han dado beneficios a los municipios holandeses se han convertido en una auténtica pesadilla económica

## Internacional

para muchos de ellos. A partir de los años 90 y hasta el año 2008, los suelos comprados para su desarrollo fueron tasados a precios cada vez más altos, precios que acompañaban la subida generalizada (aunque menos extrema que en España) de los precios de viviendas de libre mercado y oficinas. En esto los ayuntamientos holandeses no se diferencian del resto de los agentes que operan en los mercados de suelo. El boom económico llevó a valoraciones excesivas, basadas en expectativas de subidas de los precios en los mercados inmobiliarios. Los complejos «sobrevalorados» de suelo público (en torno a los 13.000 millones de euros en estos momentos) forman parte de los presupuestos municipales, y contabilizan pues en el activo de los mismos, o en el pasivo si los resultados son peores de los esperados. Desde que la crisis financiera estalló en el año 2008, muchas promotoras inmobiliarias, inversores institucionales (fondos de pensión, aseguradoras) y corporaciones de vivienda se han visto obligadas a rebajar el valor de su portafolio de suelo, lo que les ha llevado a asumir importantes pérdidas. Hasta el año 2010 los

Ayuntamientos se resistieron a ello, pero presionados por la realidad y por normas más estrictas de contaduría, finalmente están asumiendo y contabilizando pérdidas importantes. Según el estudio de Deloitte, hasta ahora ya han asumido una pérdida de 800 millones de euros, y, de prolongarse la crisis (como ahora parece después de los acontecimientos más recientes en torno al mercado de deuda pública de los países del sur de Europa), podrían llegar hasta los 4.000 millones de euros. Algunos ayuntamientos, es la previsión del estudio de Deloitte, podrán asumir las pérdidas gracias a las reservas disponibles en sus presupuestos. Sin embargo, Deloitte alerta de que unos 35 municipios (un 8% del total de municipios holandeses) podrían entrar en bancarrota.

Aunque los procesos sean diferentes en los municipios españoles y holandeses, los resultados son similares: una ola sin precedentes desde los años 80 del siglo pasado de recortes de gasto público local.

10.2011