

Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouw-grondexploitatie gemeenten 2017 (1e plaatsing)

Korthals Altes, Willem

Publication date

2017

Citation (APA)

Korthals Altes, W. (2017). *Financiële gegevens bouwgrondexploitaties: Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouw-grondexploitatie gemeenten 2017 (1e plaatsing)*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde - Onderzoeksinstituut OTB.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouw-
grondexploitatie gemeenten 2017 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

21 augustus 2017

Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouw-grondexploitatie gemeenten 2017 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

21 augustus 2017

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2017 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inleiding

Bijgaande rapportage bevat een weergave van de resultaten van gemeentelijke grondexploitaties zoals gemeenten die verantwoord zijn in het Informatie voor derden (lv3) systeem.

De onderhavige rapportage bevat 2 delen. 1. De Jaarcijfers van 2016 en 2. De cijfers van het tweede kwartaal van 2017. De jaarcijfers worden voorzien van accountantsrapportage behandeld door de gemeenteraad alvorens deze worden doorgegeven aan het CBS. Deze jaarcijfers hebben daardoor een hogere kwaliteit dan de cijfers van het tweede kwartaal die vrij snel na afsluiting van dit kwartaal bij het CBS worden ingeleverd. Deze hogere kwaliteit geldt vooral wat betreft het waarden van de financiële positie van de gemeente en de grondexploitaties, zodat er een snelle berekening kan worden gemaakt van het EMU-saldo ten behoeve van de Europese Commissie.

De uitkomsten van deze rapportage kunnen als volgt worden samengevat.

De opbrengsten van de grondverkoop van gemeenten zijn in 2016 voor het derde opeenvolgende jaar gestegen. Er is sprake van een stijging van 13% ten opzichte van de verkoop in 2015.

Het in 2016 geboekte resultaat van grondexploitaties is € 390 miljoen positief. Dit is 30% lager dan het resultaat in 2015. Het voorzichtiger zijn met het waarden van toekomstige grondopbrengsten lijkt hiervoor een belangrijke verklaring te zijn.

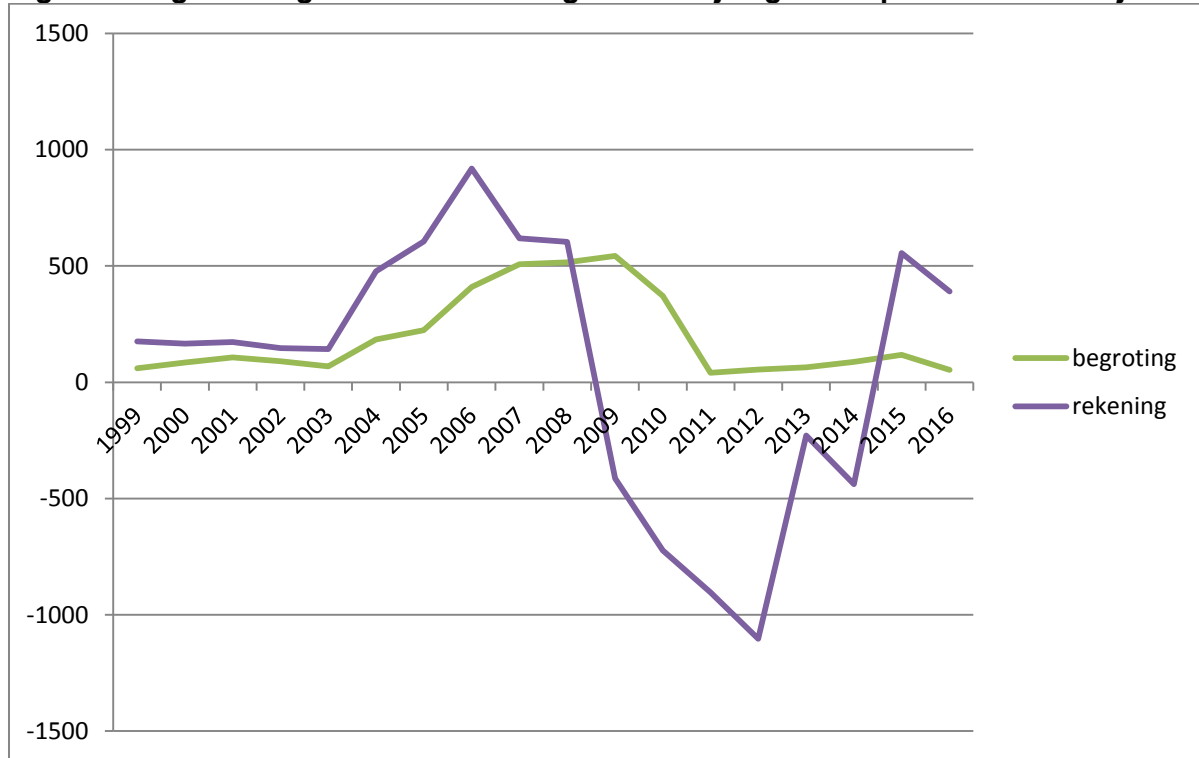
Er zijn grote verschillen tussen gemeenten en provincies wat betreft deze uitkomsten. Vooral gemeenten in de Noordelijke provincies, Limburg en Zeeland laten nog tekorten zien die niet worden gecompenseerd door positieve resultaten elders in de provincie.

De cijfers over het eerste half jaar van 2017 bevestigen het positieve beeld van 2015 en 2016. Grondverkoop (€ 839 miljoen) en het saldo van baten en lasten (plus € 321 miljoen) zijn vergelijkbaar met de uitkomsten van 2015 en 2016. Op een negatieve uitzondering na wordt ook het provinciale beeld uit voorgaande jaren bevestigd.

1. Jaarcijfers 2016

In 2016 is er weer een positief resultaat geboekt op het gebied van gemeentelijke grondexploitaties. Het resultaat van € 390 miljoen blijft wel achter bij het resultaat van 2015 (30% lager). (zie Figuur 1 en Tabel 1)

Figuur 1 Begroot en gerealiseerd saldo gemeentelijke grondexploitaties in € miljoen



Bron CBS, en CBS lv3, bewerking OTB

De jaarcijfers van 2016 laten een stijging van de opbrengst van grondverkoop met 13% zien ten opzichte van de gegevens van 2015. Toch blijft het totaal aan baten achter vanwege het gegeven dat er voor een miljard euro minder verrekeningen hebben plaatsgevonden. Nadere bestudering van de cijfers wijst uit dat dit met name "overige verrekening van kostenplaatsen" betreft. Dit is een post die wordt gebruikt om kosten en baten te activeren wanneer deze niet in hetzelfde jaar vallen. Indien bijvoorbeeld in 2016 grond is gekocht en andere investeringen zijn gedaan die pas later tot opbrengsten zouden leiden, dan werd in 2016 onder overige verrekening van kostenplaatsen deze dekking van de kosten als baat verantwoord. In 2016 is dit veel minder gebeurd dan voorheen (van € 1384 miljoen in 2015 naar € 600 miljoen in 2016). Dit hangt er mee samen dat de lasten voor bijvoorbeeld de aankoop van gronden en overige aankopen en uitbestedingen op een veel lager niveau liggen dan enkele jaren geleden terwijl de opbrengsten van grondverkoop wel op een hoog niveau liggen. Er worden minder kosten naar de toekomst verschoven. Ook de verrekeningspost waar onder meer de herwaardering van grondexploitaties op worden geboekt levert 16% minder baten op. Ook aan de lastenkant zijn de verrekeningen gedaald. Ook hier geldt dit in het bijzonder de post betreft waar activering van posten over diverse boekjaren wordt verantwoord. Dit sluit aan bij beleid dat er op is gericht om minder risico's te nemen met grondexploitaties door voorzigtiger om te gaan met het in de boeken opnemen van onzekere toekomstige opbrengsten.

Tabel 1 Jaarcijfers gemeentelijke grondexploitatie 2016

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	157	122	116	129	77	66	34
	Pachten	228	271	300	237	215	279	235
	Opbrengst van grondverkoop	1943	1896	1959	1435	1641	1798	2036
	Overige verkopen van duurzame goederen	240	228	537	217	180	213	170
	Overige goederen en diensten (incl. Huren, personeel)	476	527	409	598	254	304	502
	Overdrachten, bijdragen	630	439	416	409	272	195	181
	overige baten	20	6	0	0	1	0	0
	subtotaal	3693	3487	3737	3027	2641	2855	3158
	verrekeningen	2921	3167	3675	2911	2713	2692	1678
	Totaal Baten	6614	6654	7413	5938	5354	5547	4836
Lasten	Rente en afschrijvingen	214	133	233	308	245	179	153
	Aankoop gronden	860	602	756	447	494	287	291
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	1499	1432	1822	1156	955	746	778
	personeel, plannen, belastingen, energie	150	127	115	139	102	100	125
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	546	421	372	268	269	220	278
	overdrachten, bijdragen	222	210	221	179	118	96	63
	overige lasten	21	14	15	70	68	54	54
	subtotaal	3511	2939	3535	2568	2253	1682	1742
	verrekeningen	3854	4584	5019	3498	3541	3310	2703
	Totale lasten	7365	7523	8554	6066	5793	4992	4446
Resultaat	-752	-869	-1141	-128	-439	555	390	

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Jaarcijfers per provincie

De jaarcijfers per provincie laten grote verschillen zien (Tabel 2). Vooral in Zuid-Holland, Noord-Brabant, Noord-Holland en Utrecht zijn de opbrengsten van gemeentelijke grondverkoop hoog. Gelderland en Overijssel (en rekening houdend met de omvang van de provincie ook Flevoland) nemen een middenpositie in. In de drie Noordelijke provincies, Limburg en Zeeland zijn de grondopbrengsten nog op een bescheiden niveau.

Wat betreft het resultaat staan de gezamenlijke gemeenten in de provincie Noord-Holland (vooral ook door de aanwezigheid van Amsterdam) op eenzame hoogte. Ook gemeenten in de provincies Noord-Brabant, Utrecht, Zuid-Holland en in minder mate Gelderland hebben bij elkaar opgeteld vrij omvangrijke positieve resultaten. Opvallend is het grote negatieve resultaat van gemeenten in Zeeland. Dit hangt samen met een grote lasten op het gebied van 'reserveringen' bij de verrekeringen. Op deze post wordt het nemen van voorzieningen verantwoord. De problematiek van de grondexploitaties in Vlissingen (en voornamelijk het Scheldekwartier) is hier voor een groot deel debet aan. De in 2016 genomen voorzieningen hebben tot doel de problematiek in een keer af te dekken.¹

¹ Zie: Ministerie van BZK (2016) Artikel 12-rapport Vlissingen 2016, <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2017/01/17/artikel-12-rapport-vlissingen-2016/Vlissingen-artikel+12-rapport+2016-met+omslag-zonder+handtekening.pdf>

Tabel 2 Resultaten per provincie gemeentelijke grondexploitatie in 2016 (jaarcijfers)

in € miljoen		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord- Brabant	Noord- Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid- Holland
Baten	Rente en afschrijvingen	1	0	0	3	0	1	3	6	5	8	0	7
	Pachten	2	0	1	5	1	1	9	124	6	26	1	59
	Opbrengst van grondverkoop	34	87	48	175	21	38	370	362	147	240	41	475
	Overige verkopen van duurzame goederen	2	0	0	49	1	3	31	14	15	21	1	32
	Overige goederen en diensten (incl. Huren, personeel)	4	-3	2	19	6	5	63	224	14	110	5	53
	Overdrachten, bijdragen	1	0	1	25	1	20	19	13	24	24	3	50
	overige baten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	44	84	53	276	30	67	496	742	210	428	51	677
	verrekeningen	35	47	29	242	11	52	174	647	108	74	14	245
	Totaal Baten	79	131	82	517	41	119	670	1389	318	502	66	921
Lasten	Rente en afschrijvingen	1	2	1	21	1	1	14	68	11	11	1	21
	Aankoop gronden	2	6	2	30	6	7	52	33	32	35	5	81
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	12	22	14	79	4	29	80	215	8	118	17	181
	personeel, plannen, belastingen, energie	1	2	2	10	1	2	15	12	19	10	1	48
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	7	1	2	18	4	21	44	75	10	28	2	66
	overdrachten, bijdragen	1	3	0	2	2	4	8	9	1	20	0	13
	overige lasten	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	51
	subtotaal	24	36	22	162	17	63	213	413	80	224	26	462
	verrekeningen	68	90	67	321	35	66	394	696	244	200	117	406
	Totale lasten	92	127	88	482	52	129	608	1108	324	424	143	868
Resultaat		-13	5	-6	35	-12	-11	62	281	-6	79	-77	54

Bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

2 Cijfers 2^e kwartaal 2017

Vanaf 2017 wordt gebruik gemaakt van een nieuw informatievoorschrift². Een belangrijkste ontwikkeling is dat grondexploitaties van bedrijventerreinen niet meer worden weergegeven bij de andere grondexploitaties, maar worden opgevoerd bij het taakveld 'Fysieke bedrijfsinfrastructuur'.

Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017³, blz. 16

“3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Tot dit taakveld behoren activiteiten gericht op fysieke condities scheppen voor alle vormen van bedrijvigheid:

- grondexploitatie bedrijventerreinen;
- ontwikkeling en onderhoud van bedrijfslocaties en (her)ontwikkeling van bedrijfspanden;
- herstructurering en verduurzaming bedrijfslocaties;
- investeringen in winkelgebieden en winkelstrips;
- werkzaamheden t.b.v. land- en tuinbouwgronden.

Onder bedrijventerreinen onder 3.2 wordt verstaan: locaties van enige omvang die expliciet als bedrijventerrein worden aangelegd en ingericht en die niet voor andere functies (zoals woningen) worden gebruikt.”

Daarnaast zijn er verschuivingen in de categorieën van kosten en opbrengsten. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat mutaties in voorzieningen nu apart zichtbaar zijn.

² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017, <http://vraagbaakiv3gemeenten.nl/files/2016-12/161220-iv3-informatievoorschrift-2017-v8.5.pdf> (geraadpleegd op 11 mei 2017)

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017, <http://vraagbaakiv3gemeenten.nl/files/2016-12/161220-iv3-informatievoorschrift-2017-v8.5.pdf> (geraadpleegd op 11 mei 2017)

De door de gemeenten aan het CBS doorgegeven laten een goed eerste half jaar zien op het gebied van grondexploitaties. Zowel om het gebied van niet-bedrijventerreinen (wonen) en fysieke bedrijfsinfrastructuur is er sprake van baten die de lasten overstijgen (Tabel 3).

Tabel 3 Gemeentelijke grondexploitaties (niet bedrijventerreinen) ‘Wonen’ en fysieke bedrijfsinfrastructuur ‘ Economie’ tot en met 2^e kwartaal 2017

in € miljoen		Wonen	Economie	Totaal
Baten	Belastingen	0	0	0
	Grond	695	145	839
	Duurzame goederen	57	25	82
	Pachten	75	4	79
	Huren	19	17	36
	Leges en andere rechten	17	1	19
	Overige goederen en diensten (diversen)	-86	12	-74
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	42	20	62
	Rente en toegerekende rente	1	0	2
	Dividenden en winsten	0	0	0
	Financiële transacties	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	0	0	0
	Afschrijvingen	0	0	0
	Overige verrekeningen	23	2	25
	Totale baten	843	226	1069
	Lasten	Salarissen en sociale lasten	40	8
Belastingen		6	2	8
Grond		49	9	58
Duurzame goederen		253	45	298
Pachten		0	0	0
Ingeleend personeel		14	3	16
Overige goederen en diensten (diverse)		107	22	129
Subsidies		1	11	12
Inkomens- en kapitaaloverdrachten		9	1	10
Rente en toegerekende rente		68	14	82
Financiële transacties		0	0	0
Mutatie reserves		0	0	0
Mutatie voorzieningen		5	2	7
Afschrijvingen		6	5	11
Overige verrekeningen		55	12	68
Totale lasten		614	134	748
Resultaat		229	92	321

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS (exclusief Almere bij ‘Wonen’)

Alhoewel het resultaat van € 321 miljoen de voorbode lijkt te zijn van een resultaat dat het resultaat van 2016 (over het hele jaar € 390 miljoen) ruim zal overtreffen, hoeft dat niet het geval te zijn. Het resultaat is maar licht (3%) hoger dan dat van het tweede kwartaal van 2016 (Tabel 4).

Tabel 4 Cijfers 2^e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2010-2016, 1^e plaatsing (in mln. euro)

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	47	17	13	5	16	5	6
	Pachten	107	109	172	118	112	148	107
	Opbrengst van grondverkoop	819	767	689	688	601	888	769
	Overige verkopen van duurzame goederen	42	62	68	51	30	35	55
	Overige goederen en diensten (incl. Huren, personeel)	115	112	83	91	73	49	89
	Overdrachten, bijdragen	186	115	96	102	94	78	50
	overige baten	0	1	0	0	0	0	0
	subtotaal	1316	1183	1120	1054	925	1201	1075
	verrekeningen	187	322	329	222	455	39	74
	Totaal Baten	1503	1505	1449	1276	1380	1241	1149
Lasten	Rente en afschrijvingen	35	71	62	36	70	26	62
	Aankoop gronden	450	263	285	173	58	141	94
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	460	429	515	467	308	339	314
	personeel, plannen, belastingen, energie	58	49	50	44	37	39	39
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	132	98	93	98	97	94	87
	overdrachten, bijdragen	51	29	95	42	23	24	15
	overige lasten	7	6	1	5	30	28	26
	subtotaal	1194	945	1102	865	624	690	637
	verrekeningen	506	552	420	359	728	192	201
	Totale lasten	1700	1497	1522	1224	1352	882	838
Resultaat	-197	7	-72	52	28	359	311	

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Eerste kwartaal per provincie

Opmerkelijk is dat (met uitzondering van Utrecht waar in de gemeente Utrecht er, vooralsnog onverklaarbaar⁴⁴, sprake is van een omvangrijke negatieve baat) de uitkomsten in alle provincies op het gebied van de niet-bedrijventerreinen positief zijn (Tabel 5).

Wat betreft fysieke bedrijfsinfrastructuur (Tabel 6) is er sprake van een nog grotere concentratie van activiteiten in Noord-Brabant, Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland. Dit komt waarschijnlijk, omdat in de diensteneconomie veel grondexploitaties voor bedrijvigheid betrekking hebben op locaties waar ook andere functies (zoals wonen) te vinden zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Zuidas in Amsterdam en veel stationslocaties.

⁴⁴ Het bedrag is niet terug te vinden in de Voorjaarsnota 2017 / Eerste Bestuursrapportage 2017 die in gemeenteraad van 29 juni 2017 is behandeld. Ook in het genomen raadsbesluit wordt hier geen gewag van gemaakt.

Tabel 5 Resultaten per provincie gemeentelijke grondexploitatie (niet-bedrijventerrein) in 2^e kwartaal 2017

		Drenthe	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord- Brabant	Noord- Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid- Holland
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	23	11	66	2	12	135	113	53	74	11	182
	Duurzame goederen	1	0	10	0	0	8	17	2	1	0	19
	Pachten	0	0	2	1	0	5	57	1	5	0	5
	Huren	0	0	2	1	0	7	1	1	1	0	6
	Leges en andere rechten	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	1	-2	1	0	0	5	9	2	-117	0	13
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	3	0	1	3	15	5	1	0	15
	Rente en toegerekende rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	1	4	-1	0	2	3	0	0	0	0	14
	Totale baten	27	14	83	4	16	183	213	64	-35	12	253
Lasten	Salarissen en sociale lasten	1	0	6	0	1	3	3	4	5	1	14
	Belastingen	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0	2
	Grond	4	1	4	-1	0	8	6	0	6	6	14
	Duurzame goederen	2	3	15	0	13	28	99	7	20	4	58
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	0	0	2	0	0	1	3	0	1	0	5
	Overige goederen en diensten (diverse)	2	1	20	1	2	13	14	6	14	1	33
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	0	0	1	1	1	2	0	4
	Rente en toegerekende rente	1	2	5	0	0	4	43	0	2	0	10
	Mutatie voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	Afschrijvingen	0	0	4	0	0	0	1	0	2	0	0
	Overige verrekeningen	9	4	6	3	1	19	-23	1	14	0	22
	Totale lasten	18	11	64	3	18	79	147	20	67	13	166
Resultaat	8	2	19	0	-3	103	66	44	-103	0	87	

Bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS (exclusief Flevoland)

Tabel 6 Resultaten per provincie fysieke bedrijfsinfrastructuur in 2^e kwartaal 2017

		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	1	4	2	23	2	3	46	5	8	29	6	15
	Duurzame goederen	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	20
	Pachten	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	1
	Huren	1	1	0	1	1	0	2	1	0	1	0	10
	Leges en andere rechten	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	0	0	0	3	0	0	1	0	1	0	0	6
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	1	0	0	15	0	3	0	0	0
	Rente en toegerekende rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Totale baten	1	5	2	34	3	4	66	8	12	30	6	53
Lasten	Salarissen en sociale lasten	0	0	0	1	0	0	1	1	2	0	0	1
	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	0	0	0	4	0	0	4	0	0	0	0	1
	Duurzame goederen	0	3	0	9	0	0	7	1	5	3	1	16
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Overige goederen en diensten (diverse)	0	1	0	2	0	0	3	1	3	1	0	8
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rente en toegerekende rente	0	0	0	3	2	1	1	1	1	0	0	4
	Afschrijvingen	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
	Overige verrekeningen	0	0	0	3	0	0	4	1	1	0	0	2
Totale lasten	2	5	1	23	5	3	35	6	12	5	2	36	
Resultaat	0	0	1	11	-2	1	31	2	0	25	5	17	

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Verantwoording

De gegevens in dit rapport zijn ontleend aan 'Informatie voor derden' (Iv3) rapportages van gemeenten, die worden verzameld door het CBS en beschikbaar worden gesteld als open data. Deze cijfers hebben niet het CBS- kwaliteitsstempel, maar zijn volgens een wettelijke verplichting (sanctie opschorten uitbetalingen van algemene uitkering gemeentefonds) door de gemeenten aangeleverd aan het CBS. Het CBS publiceert de gegevens die op tijd binnen zijn als 1^e plaatsing, ca 2 maanden later wordt ook een 2^e plaatsing gepubliceerd op grond van eventueel nagekomen inzendingen. Wat betreft de jaarrekeningen (sluitingsdatum 15 juli dus ruim na afloop van het voorgaande jaar) zijn deze verschillen klein (in de meeste jaren 0; in 2014 een tekort dat 12 miljoen groter is) Informatie hierover kan worden gevonden op de website van het CBS: <http://iv3statline.cbs.nl>. Belangrijke doelstelling van Iv3 is dat per kwartaal gegevens voor het EMU-saldo worden aangeleverd. Hierdoor zijn ook per kwartaal gegevens beschikbaar over grondexploitaties in Nederland. Naar verwachting zullen vooral de gegevens die van belang zijn voor dit EMU-saldo (externe transacties) beter in deze data zijn opgenomen dan interne herwaarderingen (via verrekeningen) van grondportefeuilles (irrelevant voor EMU-saldo).

De wijze waarop gemeenten gegevens moeten aanleveren wordt door de Rijksoverheid bepaald in een Iv3-informatievoorschrift (zie voor 2016:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/regelingen/2015/10/01/concept-iv3-informatievoorschrift-gemeenten-en-gemeenschappelijke-regeling-verslagjaar-2016-inclusief>).

In de analyse is slechts gebruik gemaakt van gegevens die gemeenten opvoeren onder de Iv3-functie 830 Bouwgrondexploitatie. In dit informatievoorschrift (dat jaarlijks wordt herzien) wordt deze functie als volgt omschreven (2015, blz. 36):

“Tot deze functie behoren activiteiten waarbij ruwe onbebouwde gronden dan wel voor sanering en reconstructie bestemde gronden onder aanwending van arbeid, materialen en kapitaalgoederen omgevormd worden tot een gevarieerde hoeveelheid aan derden te verkopen dan wel in erfpacht uit te geven bouwterreinen, terwijl daarbij straten, pleinen, plantsoenen en rioleringen in de regel om niet in beheer en onderhoud worden genomen.

Kernwoorden bij deze functie zijn:

- grondverwerving;
- bouwrijp maken;
- woonrijp maken;
- financieringskosten en administratiekosten voor bouwgrondexploitaties;
- bovenwijkse voorzieningen;
- structuur- en bestemmingsplannen (voor zover betrekking hebbend op bouwgrondexploitatie);
- acquisitiekosten (met het oog op te verkopen percelen);
- erfpacht.”

De categorieën van baten en lasten worden in het zelfde document gedefinieerd. Hierbij worden de volgende hoofdcategorieën onderscheiden

Lasten:

1. Salarissen en Sociale lasten
2. Rente afschrijving kapitaallasten
3. Goederen en diensten
4. Overdrachten
5. Financiële transacties
6. Verrekeningen

Baten

1. Rente, winstuitkeringen en afschrijvingen
2. Goederen en diensten

3. Overdrachten
4. Financiële transacties
5. Verrekeningen

Binnen de hoofdcategorieën voor goederen en diensten bestaan categorieën wat betreft goederen en diensten zoals bij lasten voor 3.0 Personeel van derden (bijvoorbeeld van advies- en ingenieursbureaus), 3.3.2 Aankoop gronden, 3.3.3 Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen (onder andere koopsommen van bestaande gebouwen en de uitbesteding van investeringswerken bij het bouw- en woonrijp maken van terreinen) en 3.4.3 Aankopen niet duurzame goederen en diensten (zoals 'meubilair voor wegen, straten en pleinen' en 'bouwmaterialen, zoals asfalt, stenen, zand, cement, hout en betonijzer ten behoeve van werken, ook al worden deze dadelijk ter beschikking van een aannemer gesteld').

Bij de baten is de uitsplitsing van goederen en diensten in onder meer 3.2.2 Pachten (waar een periodieke erfpachtcanon op wordt verantwoord, maar niet de afkoop van een canon voor bijvoorbeeld 30 of 50 jaar), en 3.3.1 Opbrengst van grondverkoop (opbrengsten eigendomsoverdracht inclusief afkoopsommen van erfpacht).

Bij de overdrachten gaat het bijvoorbeeld om rijks- en provinciale subsidies die ter beschikking worden gesteld aan de gemeente (baten) of (qua lasten) bijdragen van de gemeenten aan anderen t.b.v. grondexploitatie.

Een belangrijke categorie zijn de verrekeningen. In algemene zin betreft dit zaken die geen relatie hebben met transacties met derden. Binnen het geheel van de gemeenten moeten deze verrekeningen (van baten en lasten) in evenwicht zijn. Ter informatie gaat het hier bijvoorbeeld om zaken als: 6.0 Reserveringen (verrekeningen met reserves en voorzieningen op de balans), 6.1 Kapitaallasten (dit is de tegenhanger van de hoofdcategorieën rente en afschrijvingen nodig om van kasstelsel naar baten-lastenstelsel te komen). 6.2.2 Overige (vergelijkbaar met 6.1, maar dan voor goederen: "Voor zover aanschaf en verbruik van goederen niet in hetzelfde dienstjaar plaatsvinden, bestaat in een stelsel van baten en lasten de mogelijkheid het verbruik van die goederen door activering over de verschillende dienstjaren te verdelen. Daartoe worden de aanwezige voorraden via de balans naar het volgende dienstjaar overgeboekt."), 6.3 Overige verrekeningen (activering van lasten die niet vallen onder eerdere categorieën en herwaardering van activa en passiva).

Prof. dr. W.K. Korthals Altes

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl