



Delft University of Technology

Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Jaarcijfers 2024; zicht op 2025

Korthals Altes, W.K.

Publication date
2025

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Korthals Altes, W. K. (2025). *Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Jaarcijfers 2024; zicht op 2025*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

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.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*



Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten

Jaarcijfers 2024 zicht op 2025

Willem Korthals Altes
2 oktober 2025



Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten

Jaarcijfers 2024; zicht op 2025

Willem Korthals Altes

2 oktober 2025

Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel. (015) 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

<http://www.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2025 by Technische Universiteit Delft

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.

Samenvatting

Woningbouw is een topprioriteit van de overheid. Lang was dit vooral een prioriteit op papier, maar was dit niet zichtbaar in extra financiële inspanningen op het gebied van gemeentelijke grondexploitaties. Sinds 2023 is er een voorzichtige stijging te zien in de uitgaven op het gebied van grondverwerving en investeringen in bouw- en woonrijpmaken. Deze extra inspanningen lijken echter nog niet op het niveau te zijn dat noodzakelijk is om woningbouw voldoende te versnellen. Na een jarenlange daling (van zo een € 13 miljard in 2010 inclusief nog niet in exploitatie genomen gronden) is sinds een dieptepunt eind 2022 (een boekwaarde van € 3,7 miljard) de omvang van boekwaarde in grondexploitaties weer voorzichtig aan het stijgen. Er wordt meer uitgegeven aan grondverwerving en de ontwikkeling van locaties. Gemeenten doen dit met een (voor alle gemeenten samen) met een positief resultaat van € 295 miljoen in 2024. Er zijn slechts 73 gemeenten (21% van alle gemeenten in Nederland) die voor grondexploitaties in bedrijven en woningen een negatief saldo (van gemiddeld € 2,0 miljoen) verantwoorden.

De eerste vooruitzichten over 2025 (gebaseerd op de cijfers over de eerste twee kwartalen van 2025) suggereren dat investeringen achter blijven bij die van 2024. Het is nog niet duidelijk of dit inderdaad zo is, het kan ook worden verklaard door achterstanden in de gemeentelijke financiële administratie. Kwartaalcijfers worden met minder zorgvuldigheid vervaardigd dan de jaarrekeningen.

1. Inleiding

Bijgaande rapportage bevat een korte weergave van de resultaten van gemeentelijke grond-exploitaties zoals gemeenten die verantwoorden in het Informatie voor derden (Iv3) systeem. Gemeenten die hun gegevens tijdig aanleveren worden door het CBS gepubliceerd. Deze rapportage betreft allereerst de jaarcijfers over 2024. Gemeenten zijn verplicht deze cijfers na behandeling door de gemeenteraad in te dienen. Daarnaast wordt elke kwartaal een update toegestuurd naar de Iv3 voorziening. De gegevens over de eerste twee kwartalen van 2025 geven een actueel inzicht in de ontwikkelingen. Deze cijfers zijn echter minder nauwkeuring. Ten behoeve van de jaarafsluiting vindt immers zo nodig een herwaardering van grondexploitaties plaats, wordt accountantscontrole uitgevoerd en worden de resultaten besproken en vastgesteld door de gemeenteraad.

Deze herwaarderingen zijn belangrijk, omdat gemeenten werken met een baten-lastenstel. Bij grondexploitaties vallen kosten meestal in eerdere jaren dan de opbrengsten. Een uitgave in bijvoorbeeld het bouwrijpmaken van grond, leidt meestal tot een hogere boekwaarde van de grond. Hier zijn echter grenzen aan – niet altijd kunnen extra kosten worden terugverdiend door de verwachte opbrengsten van de bouwrijpe gronden -, waardoor herwaarderingen noodzakelijk zijn. Op een moment dat er een tekort wordt verwacht, wordt direct een voorziening getroffen ten laste van het eigen vermogen van de gemeente. Dit zorgt voor neerwaartse druk op het saldo. Bij een latere herwaardering kan (als bijvoorbeeld de woningprijzen verder zijn gestegen) blijken dat zo een voorziening niet meer nodig is en dan valt deze voorziening vrij (wat in dat jaar weer een positieve bijdrage oplevert voor het saldo). Winst wordt geboekt na realisatie en er zijn regels voor wanneer winsten moeten worden genomen op grond van de voortgang van het behalen van inkomsten uit het project.

Financiële verantwoording over grondexploitaties wordt verantwoord onder fysieke bedrijfsinfrastructuur en bouwgrondexploitatie (voor de overige locaties).

Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2025¹, blz. 29

“3.2 - Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Tot dit taakveld behoren activiteiten gericht op het scheppen van fysieke condities 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.

Niet tot dit taakveld behoort:

- grondexploitatie voor andere dan bedrijventerreinen (taakveld 8.2)..”

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2025) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten en Gemeenschappelijke regelingen Verslagjaar 2025, <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/richtlijnen/2015/10/02/iv3-informatievoorschrift-gemeenten-en-gemeenschappelijke-regelingen/Iv3-Informatievoorschrift+Gemeenten+en+GRen+2025+1.2.pdf> (geraadpleegd op 2 oktober 2025)

Jaarcijfers 2025

De ontwikkeling van 2017 tot en met 2024 vertoont een grote mate van continuïteit (Tabel 1; Tabel 2; Tabel 3). De daling van het positieve saldo tussen 2017 en 2022 lijkt met name samen te hangen met verrekeningen en mutaties van voorzieningen. In belangrijke mate gaat dit om de vertaling van marktontwikkelingen naar de lopende grondexploitaties. Het gaat dan om voorzieningen getroffen ten tijde van de crisis en verrekening van gestegen marktprijzen. In bijna alle jaren is het saldo van mutaties voorzieningen positief. Te verwachten valt dat dit effect kleiner wordt naarmate de kredietcrisis langer geleden is. De periode laat een stijging zien van de lasten voor grond en investeringen in duurzame goederen (bouw- en woonrijpmaken). Opmerkelijk is dat dit niet tot uiting komt in hogere opbrengsten (baten) voor grond.

Tabel 1: Gemeentelijke grondexploitaties inclusief woningen

in € miljoen		Wonen							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	1724	2003	1758	1900	2065	1695	1110	1401
	Duurzame goederen	108	103	105	155	148	77	49	158
	Pachten	156	216	279	253	259	356	306	347
	Huren	28	37	32	32	29	34	41	44
	Leges en andere rechten	3	7	19	28	3	4	1	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	85	199	261	246	292	231	249	225
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	148	135	81	112	149	152	124	247
	Rente en toegerekende rente	15	15	16	9	12	6	6	3
	Dividenden en winsten	4	0	0	0	0	0	0	9
	Financiële transacties	1	0	0	0	0	0	0	1
	Mutatie reserves	2	6	8	5	1	6	12	11
	Mutatie voorzieningen	77	223	176	167	130	156	210	218
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	121	903	551	594	448	270	440	723
	Totaal baten	2472	3847	3285	3500	3534	2988	2550	3388
Lasten	Salarissen en sociale lasten	122	164	141	215	226	224	242	261
	Belastingen	11	19	18	13	14	13	14	13
	Grond	109	173	164	189	214	295	190	303
	Duurzame goederen	545	684	745	742	674	686	776	893
	Pachten	3	1	1	3	1	3	1	3
	Ingeleend personeel	36	85	99	82	61	64	63	69
	Overige goederen en diensten (diverse)	281	267	351	310	409	325	249	364
	Subsidies	1	1	1	1	1	1	0	1
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	26	57	24	35	36	30	21	29
	Rente en toegerekende rente	214	186	160	131	113	91	88	88
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	1	0	0
	Mutatie reserves	4	6	8	11	1	8	3	14
	Mutatie voorzieningen	22	183	138	79	191	486	364	222
	Afschrijvingen	21	19	26	31	43	19	22	27
	Overige verrekeningen	224	1273	891	940	1051	724	303	806
	Totaal lasten	1621	3116	2767	2783	3034	2968	2336	3093
Resultaat		852	731	518	717	500	20	214	295

Bron: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

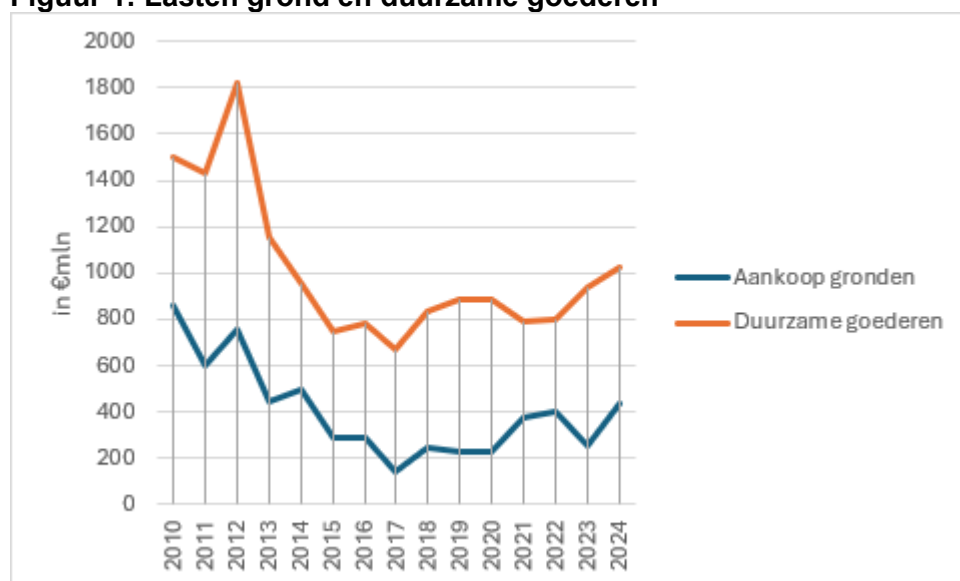
Als de lasten voor grond (Tabel 1) worden gerelateerd aan een woningbouwopgave van ongeveer 100 duizend woningen per jaar dan komt dit neer op ongeveer € 3 duizend per woning. (100 duizend woningen x € 3 duizend = € 300 miljoen). Deze € 3000 per woning is geen niveau van kosten dat reëel is om grond te verwerven voor woningbouw. Ook de baten voor inkomens- en kapitaaloverdrachten (€ 29 miljoen in 2025), waar exploitatiebijdragen (waarvan de betaling wettelijk verplicht is) op moeten worden verantwoord zijn dusdanig laag (ook in verhouding tot de

baten van grondverkoop) dat niet verwacht kan worden dat veel woningbouw faciliterend wordt ontwikkeld en er daarvoor realistisch kostenverhaal plaatsvindt. In beginsel zouden deze dekkend moeten zijn voor de lasten van duurzame goederen en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering van deze werkzaamheden. Alleen wanneer betaalde bijdragen een voorschot zijn op het leveren van grond door de gemeente (en er dus sprake is van actief grondbeleid) behoren ze onder baten grond te staan.

Op het gebied van bedrijfsinfrastructuur (Tabel 2) zijn baten en lasten sinds 2018 in een overwegend dalende lijn. Dit geldt echter niet voor lasten in aankoop van grond waar het niveau in de afgelopen 4 jaar gemiddeld hoger was dan in de 4 jaar daarvoor. Ook hier is (voor alle gemeenten samen) sprake van een beperkt positief saldo. Bijzonder voor 2024 is dat hier sprake is van een klein “operationeel tekort”: de baten en lasten zonder rekening te houden met mutaties reserves en voorzieningen, afschrijvingen en overige verrekeningen laten een klein negatief saldo zien. Zelfs in de diepste jaren van de financiële crisis (toen er forse overal tekorten waren) was dit operationele saldo van alle grondbedrijven in Nederland bij elkaar positief, omdat er kon worden ingeteerd op reeds gedane investeringen². Dit is een signaal dat gemeentelijke grondexploitatie weer in een fase van opbouw van vermogen zijn.

Het totaaloverzicht (Tabel 3) laat een blijvend hoog positief saldo zien, waarbij er echter een forse dip was in 2022. Opmerkelijk is dat investeringen in grond en duurzame goederen (zoals bouw en woonrijp maken van terreinen) weliswaar stijgen, maar er geen zicht is op het bereiken van een niveau dat gebruikelijk was tot de financiële crisis zich aandiende (Figuur 1). Van belang bij deze gegevens is dat het nominale bedragen betreft. De reële waarde van investeringen is in het afgelopen decennium nog verder afgenomen door inflatie.

Figuur 1: Lasten grond en duurzame goederen



Bron: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

² Zie: Korthals Altes, W. K. (2024). Valuing public land in land policy: The role of accountancy regulations. *Land Use Policy*, 144, 107243. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107243>

Tabel 2: Gemeentelijke grondexploitaties bedrijfsinfrastructuur

in € miljoen		Economie							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	337	569	651	534	778	580	453	312
	Duurzame goederen	62	32	17	11	28	15	24	19
	Pachten	8	105	10	11	10	9	9	11
	Huren	35	22	23	20	19	20	22	23
	Leges en andere rechten	3	8	1	6	6	7	1	1
	Overige goederen en diensten (diversen)	36	37	43	49	16	38	26	42
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	20	26	38	22	52	27	29	18
	Rente en toegerekende rente	1	4	3	2	3	3	3	2
	Dividenden en winsten	0	0	0	0	0	0	0	0
	Financiële transacties	1	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	1	0	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	20	77	60	71	46	18	14	24
	Afschrijvingen	0	0	10	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	36	373	142	202	361	86	225	214
	Totaal baten	558	1252	999	929	1318	804	805	666
Lasten	Salarissen en sociale lasten	22	55	61	59	54	50	50	50
	Belastingen	6	6	4	4	4	5	5	5
	Grond	37	76	63	38	159	111	63	136
	Duurzame goederen	125	150	139	140	117	109	166	130
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	5	9	8	14	9	9	10	11
	Overige goederen en diensten (diverse)	94	77	71	91	89	86	86	97
	Subsidies	12	1	7	2	2	1	1	1
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	6	15	11	12	20	39	11	-1
	Rente en toegerekende rente	49	44	43	36	26	21	20	16
	Financiële transacties	1	0	0	0	0	0	0	-8
	Mutatie reserves	0	1	-4	10	0	1	6	1
	Mutatie voorzieningen	40	60	40	20	13	39	45	32
	Afschrijvingen	13	12	17	14	21	14	17	24
	Overige verrekeningen	-45	603	416	295	473	278	261	55
	Totaal lasten	367	1107	876	736	986	763	742	548
Resultaat		191	145	123	192	332	41	63	118

Bron: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 3: Gemeentelijke grondexploitaties totaal

in € miljoen		Totaal							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	2062	2572	2408	2434	2842	2275	1563	1714
	Duurzame goederen	169	135	123	166	176	92	73	177
	Pachten	164	321	289	264	269	365	315	358
	Huren	63	59	55	51	47	54	63	67
	Leges en andere rechten	6	15	20	34	9	11	2	1
	Overige goederen en diensten (diversen)	120	237	304	295	308	270	275	267
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	168	161	119	134	201	179	153	265
	Rente en toegerekende rente	16	19	19	11	14	9	9	6
	Dividenden en winsten	4	0	0	0	0	0	0	9
	Financiële transacties	1	0	0	0	0	0	0	1
	Mutatie reserves	2	6	8	5	1	6	12	11
	Mutatie voorzieningen	97	299	236	238	175	174	224	242
	Afschrijvingen	0	0	10	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	157	1277	693	796	809	356	665	937
	Totaal baten	3030	5099	4285	4429	4852	3792	3355	4054
Lasten	Salarissen en sociale lasten	144	219	202	274	279	274	292	311
	Belastingen	17	25	22	17	18	18	19	19
	Grond	147	248	226	228	373	405	253	439
	Duurzame goederen	671	834	884	882	791	796	942	1023
	Pachten	3	1	1	3	1	3	1	3
	Ingeleend personeel	41	93	107	96	70	73	73	80
	Overige goederen en diensten (diverse)	376	343	422	401	498	411	335	461
	Subsidies	13	2	8	3	3	2	1	2
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	32	72	35	46	56	69	32	28
	Rente en toegerekende rente	263	229	203	167	139	112	107	103
	Financiële transacties	1	0	0	0	0	1	0	-8
	Mutatie reserves	4	7	4	21	1	9	8	14
	Mutatie voorzieningen	62	244	178	99	204	525	409	253
	Afschrijvingen	34	31	43	46	63	32	39	51
	Overige verrekeningen	179	1876	1308	1235	1523	1002	565	861
	Totaal lasten	1987	4223	3643	3520	4020	3732	3078	3642
Resultaat		1043	876	642	910	832	61	277	412

Bron: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Ook als gemeenten niet zelf meer de grond aankopen, zijn deze investeringen in bouw- en woonrijp maken (straten, groenvoorzieningen, grondwerk) nodig. Aanbestedingsrichtlijnen schrijven voor dat publieke werken moeten worden aanbesteed en het is niet gebruikelijk en juridisch niet eenvoudig deze aanbestedingsplicht door te leggen naar marktpartijen. Het niveau van grondverwerving is 2017, maar dat was een dieptepunt. Gegevens van de waarde van grondposities laten zien dat gemeenten sinds eind 2022 niet meer interen op hun vermogen aan grondposities. De dalende trend van de omvang van bouwgrond in exploitatie is gekeerd. In 2010 was dit (samen met nog niet in exploitatie genomen gronden) gewaardeerd voor € 13 miljard. Dit is jaar na jaar gedaald tot € 3,7 miljard eind 2022. Eind 2024 was dit weer licht gestegen tot € 4,1 miljard. Zowel eind 2022 als eind 2024 was dit 9,5% van het eigen vermogen van de gemeenten (het gaat allemaal om nominale euro's; een euro van 2010 was meer waard dan nu).

Hiermee is een keerpunt bereikt. De beweging is niet meer richting minder investeringen in grondexploitaties; er wordt weer (voorzichtig) actiever gestuurd.

Er zijn slechts 73 gemeenten (21% van alle gemeenten in Nederland) die voor beide onderdelen (grondexploitatie in bedrijven en woningen) een negatief saldo (van gemiddeld € 2,0 miljoen) verantwoorden. Er zijn meer gemeenten die of voor bouwgrondexploitatie met woningen (118 gemeenten) of voor bedrijfsinfrastructuur (155 gemeenten) een negatief saldo laten zien, maar dit wordt vaak gecompenseerd door een positief saldo op de andere vorm van grondexploitatie.

Vooruitblik 2025

Het overzicht van de exploitaties in het eerste half jaar van 2025 (tabel 4) suggereert een terugval in de lasten voor grond en duurzame gemoederen. Investerings zijn eerder een derde van een heel jaar dan de helft (wat halverwege het jaar verwacht kan worden). Op grond van deze gegevens kan geen versnelling van de woningbouw worden verwacht. Echter, deze cijfers dienen wel met voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd. Deze zijn niet met dezelfde zorgvuldigheid geproduceerd als de jaarcijfers. Achterstanden in de gemeentelijke administratie zouden dit ook kunnen verklaren.

Tabel 4 gemeentelijke grondexploitatie 1^e halfjaar 2025

in € miljoen		Wonen	Economie	Totaal
Baten	Belastingen	0	0	0
	Grond	569	151	720
	Duurzame goederen	37	9	46
	Pachten	152	5	157
	Huren	16	13	29
	Leges en andere rechten	-1	0	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	48	5	53
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	54	11	65
	Rente en toegerekende rente	1	0	1
	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	25	-15	10
	Totaal baten	901	179	1081
Lasten	Salarissen en sociale lasten	133	9	142
	Belastingen	10	3	13
	Grond	103	10	113
	Duurzame goederen	321	26	347
	Pachten	0	0	0
	Ingeleend personeel	29	3	32
	Overige goederen en diensten (diverse)	127	25	152
	Subsidies	1	0	1
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	14	6	20
	Rente en toegerekende rente	6	5	12
	Financiële transacties	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	-9	1	-8
	Afschrijvingen	1	8	9
	Overige verrekeningen	33	-1	32
	Totaal lasten	768	96	864
Resultaat		133	83	217

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 kwartaalgegevens voor het EMU-saldo worden aangeleverd. Hierdoor zijn ook per kwartaalgegevens 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 ³. In de analyse is slechts gebruik gemaakt van gegevens die gemeenten opvoeren onder de Iv3-functies 8.3 Bouwgrondexploitatie en 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

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

- Salarissen en Sociale lasten
- Belastingen
- Goederen en diensten
- Overdrachten
- Rente en dividend
- Financiële transacties
- Verrekeningen

Binnen de hoofdcategorieën voor goederen en diensten bestaan categorieën wat betreft goederen en diensten zoals bij lasten voor Personeel van derden (bijvoorbeeld van advies- en ingenieursbureaus), 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 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 Pachten (waar een periodieke erfpachtcanon op wordt verantwoord, maar niet de afkoop van een canon voor bijvoorbeeld 30 of 50 jaar), en Opbrengst van grondverkoop (opbrengsten eigendomsoverdracht inclusief afkoopsommen van erfpacht).

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2025) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten en Gemeenschappelijke regelingen Verslagjaar 2025, <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/richtlijnen/2015/10/02/iv3-informatievoorschrift-gemeenten-en-gemeenschappelijke-regelingen/Iv3-Informatievoorschrift+Gemeenten+en+GRen+2025+1.2.pdf> (geraadpleegd op 2 oktober 2025)

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: Reserveringen (verrekeningen met reserves en voorzieningen op de balans), Kapitaal-lasten (dit is de tegenhanger van de hoofdcategorieën rente en afschrijvingen nodig om van kasstelsel naar baten-lastenstelsel te komen). Overige verrekeningen waaronder ook de “activering van lasten met betrekking tot bouwgrondexploitatie” valt. Het gaat hier om het op de balans zetten van investeringen. Ook andersom het overboeken van activa van de balans naar de exploitatie wordt onder overige verrekeningen verantwoord. Evenals de herwaarderingen van duurzame waardevermindering, zoals de “afwaardering van bouwgrondexploitaties” (IV3-informatievoorschrift 2025, blz. 83).

Prof. dr. W.K. Korthals Altes

,

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft

www.bk.tudelft.nl