

**Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten
Cijfers tot en met 4e kwartaal 2018 (1e plaatsing)**

Korthals Altes, Willem

Publication date

2019

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Korthals Altes, W. (2019). *Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Cijfers tot en met 4e kwartaal 2018 (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 bouwgrondexploitatie gemeenten

Cijfers tot en met 4e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes
19 februari 2019

Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten

Cijfers tot en met 4e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

19 februari 2019

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 2019 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.

Samenvatting

Volgens voorlopige cijfers hebben gemeenten in 2018 een positief resultaat van één en een kwart miljard euro gerealiseerd op grondexploitaties. Dit saldo bestaat voor een kwart miljard euro uit een positief resultaat op investeringen in fysieke bedrijfsinfrastructuur en voor een miljard euro uit grondexploitaties voor woningbouw. Dit resultaat is 20% hoger dan in 2017. Deze extra financiële ruimte in grondexploitaties wordt nog niet benut voor extra investeringen om ervoor te zorgen dat er meer woningen worden gebouwd.

Het extra saldo komt met name voort uit de post 'overige verrekeningen', waar onder andere herwaarderingen van grondexploitaties en boekwinsten en boekverliezen bij de verkoop van grond dienen te worden verantwoord.

Uitgezonderd Groningen laten de provincies een positief saldo zien. Ongeveer 1/3 van de gemeenten rapporteert een negatief saldo. Gemiddeld per gemeente is het negatieve saldo beduidend lager dan het positieve saldo van de andere gemeenten. Onder gemeenten met een fors positief saldo behoren ook gemeenten die in de crisis grote verliezen hebben geboekt.

1. Inleiding

Bijgaande rapportage bevat een weergave van de resultaten van gemeentelijke grondexploitaties zoals gemeenten die verantwoord zijn in het Informatie voor derden (Iv3) systeem. Gemeenten die hun gegevens tijdig aanleveren worden door het CBS als “1^e plaatsing” gepubliceerd. Over het 4^e kwartaal van 2018 zijn er 243 gemeenten die hiertoe behoren. Enkele voor grondexploitaties belangrijke gemeenten (zoals Rotterdam, Den Haag en Tilburg) ontbreken in dit overzicht; de meeste andere voor grondexploitaties belangrijke gemeenten, maken wel deel uit van dit overzicht (zie kader).

In deze rapportage betrokken gemeenten:

Aa en Hunze, Aalsmeer, Aalten, Achtkarspelen, Alblasserdam, Albrandswaard, Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Baarn, Barendrecht, Barneveld, Berg en Dal, Bergen op Zoom, Berkelland, Bernheze, Best, Beuningen, Beverwijk, Binnenmaas, Bladel, Bloemendaal, Bodegraven-Reeuwijk, Borger-Odoorn, Borne, Borsele, Boxmeer, Boxtel, Breda, Bronckhorst, Brummen, Brunssum, Bunschoten, Capelle aan den IJssel, Coevorden, Cranendonck, Cuijk, Culemborg, Dalfsen, De Bilt, De Fryske Marren, De Ronde Venen, De Wolden, Delfzijl, Den Helder, Deurne, Deventer, Diemen, Dinkelland, Doetinchem, Dongen, Dongeradeel, Dordrecht, Drimmelen, Dronten, Duiven, Echt-Susteren, Edam-Volendam, Ede, Eijsden-Margraten, Eindhoven, Elburg, Emmen, Enschede, Epe, Ermelo, Etten-Leur, Geertruidenberg, Geldermalsen, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Gilze en Rijen, Goeree-Overflakkee, Goes, Goirle, Gooise Meren, Gouda, Groningen, Haaksbergen, Haarlem, Haarlemmermeer, Halderberge, Hardenberg, Harderwijk, Heemskerk, Heemstede, Heerenveen, Heerlen, Hellendoorn, Helmond, Hendrik-Ido-Ambacht, Hengelo, Heusden, Hillegom, Hilversum, Hof van Twente, Hollands Kroon, Hoogeveen, Hoorn, Horst aan de Maas, Houten, Huizen, Hulst, IJsselstein, Kaag en Braassem, Kampen, Katwijk, Kerkrade, Koggenland, Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard, Laarbeek, Landgraaf, Langedijk, Lansingerland, Leeuwarden, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Leudal, Leusden, Lingewaard, Lisse, Lochem, Loon op Zand, Losser, Maasdriel, Maasgouw, Maassluis, Maastricht, Medemblik, Meierijstad, Meppel, Middelburg, Midden-Drenthe, Midden-Groningen, Moerdijk, Molenwaard, Montferland, Nieuwegein, Nieuwkoop, Nijkerk, Nissewaard, Noordenveld, Noordoostpolder, Noordwijk, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Nunspeet, Oegstgeest, Oisterwijk, Oldambt, Oldebroek, Oldenzaal, Oost Gelre, Oosterhout, Ooststellingwerf, Opsterland, Oud-Beijerland, Oude IJsselstreek, Overbetuwe, Papendrecht, Peel en Maas, Pijnacker-Nootdorp, Purmerend, Putten, Raalte, Reimerswaal, Renkum, Rijssen-Holten, Rijswijk, Roerdalen, Roermond, Roosendaal, Rucphen, Schagen, Schiedam, Schouwen-Duiveland, 's-Hertogenbosch, Sittard-Geleen, Sliedrecht, Sluis, Smallingerland, Soest, Stadskanaal, Stede Broec, Steenwijkerland, Stein, Stichtse Vecht, Súdwest-Fryslân, Terneuzen, Teylingen, Tholen, Tiel, Tubbergen, Twenterand, Tynaarlo, Tytsjerksteradiel, Uden, Urk, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Valkenswaard, Veendam, Veenendaal, Veere, Veldhoven, Velsen, Venray, Vlaardingen, Voorschoten, Voorst, Vught, Waadhoeke, Waalwijk, Waddinxveen, Wageningen, Wassenaar, Weert, Werkendam, Westland, Weststellingwerf, Wierden, Wijk bij Duurstede, Winterswijk, Woensdrecht, Woerden, Zaanstad, Zaltbommel, Zeevolde, Zeist, Zevenaar, Zoetermeer, Zuidplas, Zundert, Zwartewaterland, Zwijndrecht en Zwolle

Vanaf 2017 wordt gebruik gemaakt van een nieuw informatievoorschrift¹. 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 2017², 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.

¹ 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)

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)

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.

De onderhavige rapportage bevat een overzicht van de resultaten over de eerste vier kwartalen van 2018. Dit zijn nog niet de jaarcijfers, die pas in augustus 2019 beschikbaar komen. Ten behoeve van de jaarafsluiting vindt zo nodig een herwaardering van grondexploitaties plaats, wordt accountantscontrole uitgevoerd en worden de resultaten bediscussieerd en vastgesteld door de gemeenteraad. In de crisis betekende dit dat er na het vierde kwartaal nog een “vijfde kwartaal” was waarvan de resultaten in negatieve zin behoorlijk afweken van die in het vierde kwartaal. Met de huidige, meer voorspoedige ontwikkeling, kunnen er incidenteel wel aanpassingen nodig zijn, maar ligt het minder voor de hand dat er grote structurele wijzingen zullen worden doorgevoerd die leiden tot een grote afwijking in negatieve zin. Toch is het denkbaar dat lokaal omvangrijke voorzieningen moeten worden genomen vanwege tegenvallers in specifieke projecten of dat er juist voorzieningen vrijvallen vanwege gunstige marktontwikkelingen. Ook dient in het oog te worden gehouden dat deze rapportage is gebaseerd op gemeenten die door CBS zijn meegenomen bij de eerste plaatsing van gegevens. Het valt niet uit te sluiten dat de gemeenten die de gegevens later hebben aangeleverd dit hebben gedaan vanwege grotere complexiteit in lokaal lopende projecten waardoor de uitkomsten kunnen afwijken van de verwachtingen.

2. Gegevens eerste 4 kwartalen 2018

De gegevens tot en met het vierde kwartaal van 2018 laten in vergelijking met de gegevens tot en met het vierde kwartaal van 2017 een stijging van baten, lasten en het saldo zien (Tabel 1). Dit is in lijn met wat ook in het derde kwartaal is gerapporteerd. Het positieve saldo van (afgerond) één en een kwart miljard euro suggereert dat er bij een aantal gemeenten nog investeringsruimte is om ruimtelijke opgaven aan te pakken. Op het gebied van het wonen zijn investeren in grond plus duurzame goederen (bouw- en woonrijp maken) echter gedaald van € 654 miljoen (= € 109 miljoen + € 545 miljoen) naar € 629 miljoen (= € 120 miljoen + € 509 miljoen). Op het gebied van bedrijfsinfrastructuur is wel een lichte stijging te zien van € 162 miljoen (€ 37 miljoen + € 125 miljoen) naar € 178 miljoen (€ 49 miljoen + € 129 miljoen). De ambities van de nationale Woonagenda (mei 2018) komen dus (nog) niet tot uiting in extra gemeentelijke investeringen in grond en het bouw- en woonrijp maken ervan. Het uiteindelijke beeld kan nog wijzigen omdat niet alle gemeenten hun gegevens over 2018 hebben doorgegeven.

Tabel 1: Gemeentelijke grondexploitaties tot en met het vierde kwartaal in 2017 en 2018

in € miljoen		Wonen		Economie		Totaal	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0
	Grond	1724	1362	337	433	2062	1795
	Duurzame goederen	108	97	62	33	169	129
	Pachten	156	332	8	102	164	435
	Huren	28	23	35	12	63	35
	Leges en andere rechten	3	6	3	8	6	13
	Overige goederen en diensten (diversen)	85	136	36	40	120	176
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	148	116	20	17	168	133
	Rente en toegerekende rente	15	8	1	3	16	11
	Dividenden en winsten	4	0	0	0	4	0
	Financiële transacties	1	0	1	0	1	0
	Mutatie reserves	2	2	0	0	2	2
	Mutatie voorzieningen	77	38	20	6	97	44
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	121	510	36	200	157	710
	Totaal baten		2472	2629	558	854	3030
Lasten	Salarissen en sociale lasten	122	118	22	50	144	168
	Belastingen	11	10	6	3	17	13
	Grond	109	120	37	49	147	169
	Duurzame goederen	545	509	125	129	671	638
	Pachten	3	0	0	0	3	1
	Ingeleend personeel	36	70	5	7	41	77
	Overige goederen en diensten (diverse)	281	217	94	55	376	272
	Subsidies	1	1	12	0	13	2
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	26	34	6	10	32	44
	Rente en toegerekende rente	214	128	49	39	263	167
	Financiële transacties	0	0	1	0	1	0
	Mutatie reserves	4	1	0	0	4	1
	Mutatie voorzieningen	22	57	40	7	62	64
	Afschrijvingen	21	14	13	8	34	21
	Overige verrekeningen	224	352	-45	241	179	593
	Totaal lasten		1621	1632	367	597	1987
Resultaat		852	997	191	257	1043	1254

Bron: OTB op basis lv3 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 weliswaar hoger dan in 2017, maar dat was een dieptepunt. Gegevens van de waarde van grondposities laten zien dat gemeenten interen op hun vermogen aan grondposities. Deze boekwaarde was volgens een analyse van Deloitte eind 2017 minder dan de helft van die van 2012³.

Wanneer naar eerdere jaren wordt gekeken, valt op dat de grondaankopen en investeringen in duurzame goederen nog beduidend achter blijven bij de periode 2010-2013 (Tabel 2).

Tabel 2 Gemeentelijke grondexploitaties. Resultaten 2010-2016 tot en met vierde kwartaal (Gebaseerd op IV3 data verkregen via CBS, bewerking OTB)

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	131	109	107	97	63	38	30
	Pachten	216	256	292	229	231	270	219
	Opbrengst van grondverkoop	1933	1644	1454	1310	1401	1799	1800
	Overige verkopen van duurzame goederen	163	163	441	133	115	183	151
	Overige goederen en diensten (incl. Huren, personeel)	419	375	502	588	192	262	391
	Overdrachten, bijdragen	563	406	359	340	238	215	168
	overige baten	0	2	0	0	0	1	0
	subtotaal	3425	2955	3155	2697	2240	2768	2759
	verrekeningen	1598	1694	2313	1630	1741	1541	272
	Totaal Baten	5023	4650	5468	4327	3981	4309	3031
Lasten	Rente en afschrijvingen	181	104	274	300	241	169	131
	Aankoop gronden	837	445	682	359	176	282	255
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	1314	1187	1321	986	763	742	697
	personeel, plannen, belastingen, energie	207	136	103	107	96	94	114
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	486	327	343	236	187	248	262
	overdrachten, bijdragen	181	166	202	150	117	86	57
	overige lasten	19	90	15	71	68	55	54
	subtotaal	3225	2457	2941	2209	1648	1676	1569
	verrekeningen	2486	2440	3167	1922	2491	2108	774
	Totale lasten	5711	4897	6108	4131	4139	3784	2343
Resultaat	-687	-247	-640	196	-158	525	688	

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Overigens, de gemeentelijke administraties zijn een baten-lastenstelsel. Als er grond wordt verkocht en dat leidt tot een lagere boekwaarde dan dient deze lagere boekwaarde als lasten te worden geboekt onder 'overige verrekeningen'. Ook herwaarderingen en boekwinst of –verlies bij de verkoop van grond dienen bij 'overige verrekeningen' te worden geboekt. De post 'overige verrekeningen' is aanmerkelijk gestegen ten opzichte van 2017. De ervaring leert dat dat het bijhouden van deze verrekeningen in kwartaalrapportages niet-optimaal is.

3. Ontwikkelingen per provincie in eerste vier kwartalen 2018

Op het gebied van niet-bedrijventerreinen zijn er aanzienlijke verschillen tussen de provincies (Tabel 3). De ontwikkelingen in de drie Noordelijke provincies, Limburg en Zeeland vinden op een lager niveau plaats dan elders. Bij de interpretaties is het van belang in het oog te houden dat de twee grootste gemeenten van Zuid-Holland niet zijn meegenomen (waarschijnlijk omdat de gegevens nog niet aan CBS waren gerapporteerd) in de 1^e plaatsing van het CBS>

³ Deloitte, Grondposities gemeenten in 2017 weer met een kwart gedaald, Data analyse, grondposities gemeenten, augustus 2018.

Tabel 3 Resultaten per provincie gemeentelijke grondexploitatie (niet-bedrijventerrein) tot en met vierde kwartaal 2018

	Drenthe	Flevo-land	Fries-land	Gelder-land	Gronin-gen	Lim-burg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Over-ijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Baten												
Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grond	36	128	43	194	5	33	197	137	129	167	40	254
Duurzame goederen	-2	0	0	7	0	1	11	6	0	31	0	42
Pachten	0	0	1	2	1	0	4	300	2	13	2	7
Huren	0	0	0	2	0	0	3	4	3	1	0	9
Leges en andere rechten	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	1	0
Overige goederen en diensten (diversen)	1	5	1	6	2	2	43	7	6	23	-2	42
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	6	0	3	7	46	12	9	0	33
Rente en toegerekende rente	0	0	0	1	0	0	2	2	0	1	0	1
Dividenden en winsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Mutatie voorzieningen	0	3	0	3	0	0	6	19	0	2	0	6
Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige verrekeningen	4	0	19	-34	-3	2	-14	551	-17	-3	0	4
Totaal baten	39	135	65	186	5	41	261	1073	137	245	42	398
Lasten												
Salarissen en sociale lasten	2	6	1	8	4	2	35	24	11	5	2	18
Belastingen	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	2
Grond	4	5	1	7	0	1	19	24	12	20	0	27
Duurzame goederen	5	32	13	31	2	11	49	149	37	81	10	89
Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingeleend personeel	0	4	0	3	0	1	2	46	1	3	0	10
Overige goederen en diensten (diverse)	2	6	4	22	2	4	31	63	18	25	5	35
Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	3	0	0	1	19	1	6	0	3
Rente en toegerekende rente	4	7	5	14	1	2	19	38	10	11	2	15
Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorzieningen	1	0	0	2	0	0	4	18	6	6	0	20
Afschrijvingen	0	0	0	2	0	0	5	1	1	2	0	3
Overige verrekeningen	13	10	24	16	-4	5	25	188	18	37	0	20
Totaal lasten	32	71	47	110	6	26	191	572	117	198	20	241
Resultaat	8	64	18	76	-1	15	70	501	20	47	22	157

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 4 Resultaten per provincie fysieke bedrijfsinfrastructuur tot en met 4^e kwartaal 2018

	Drenthe	Flevo-land	Fries-land	Gelder-land	Gronin-gen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Over-ijsel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Baten												
Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grond	6	22	10	91	2	18	96	27	67	25	14	57
Duurzame goederen	0	0	0	18	0	0	5	5	0	4	0	1
Pachten	0	0	0	1	0	0	2	98	0	0	0	1
Huren	1	1	0	1	1	1	3	2	1	1	0	1
Leges en andere rechten	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige goederen en diensten (diversen)	0	0	0	2	4	1	5	20	4	0	0	3
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	6	0	0	0	6	2	0	0	1
Rente en toegerekende rente	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Dividenden en winsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige verrekeningen	1	0	0	-3	-8	0	-3	221	-9	0	0	0
Totaal baten	8	23	10	123	-1	21	109	380	70	30	15	64
Lasten												
Salarissen en sociale lasten	0	1	0	3	1	1	6	31	4	1	0	2
Belastingen	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Grond	0	0	1	2	0	10	3	8	15	5	0	6
Duurzame goederen	2	0	1	27	0	3	13	55	9	4	3	11
Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingeleend personeel	0	0	0	2	0	0	1	2	1	0	0	1
Overige goederen en diensten (diverse)	1	1	0	10	1	1	4	15	8	6	0	8
Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	1	0	0	1	0	1	1	4	0	1	0	0
Rente en toegerekende rente	1	1	1	9	3	0	10	6	7	-6	1	5
Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorzieningen	0	0	0	0	0	0	1	0	5	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	4	0	1	0	0	0	0	0
Overige verrekeningen	2	1	1	4	0	1	16	212	0	3	0	2
Totaal lasten	7	4	5	58	9	18	58	334	49	13	5	37
Resultaat	1	18	6	65	-10	2	52	46	22	17	11	27

Bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Wat betreft fysieke bedrijfsinfrastructuur (Tabel 4) zijn er vaak grote verschillen tussen de kwartalen, omdat de cijfers afhankelijk zijn van de timing van beslissingen op een paar grotere locaties. Het is gebruikelijk dat er relatief veel ontwikkelingen in Noord-Brabant en Gelderland zijn. Opmerkelijk is de omvang van Noord-Holland, waar met name de overige verrekeningen eruit springen; dit betreft met name Amsterdam. Opmerkelijk is voorts dat Groningen een negatief saldo heeft. Ook hier dient in het oog te worden gehouden dat Rotterdam en Den Haag ontbreken bij Zuid-Holland.

Wanneer op het niveau van gemeenten wordt gekeken heeft 68% van de gemeenten een positief saldo en 32% een negatief saldo. De positieve saldi per gemeente (gemiddeld € 7,9 miljoen) zijn daarbij beduidend groter dan de negatieve saldi (gemiddeld € 1,6 miljoen per gemeente met een negatief saldo). Indien Amsterdam (deze gemeente rapporteert een positief saldo van € 491 miljoen) niet wordt meegerekend, hebben de andere gemeenten met een positief saldo een gemiddeld positief saldo van € 4,9 miljoen. Naast Amsterdam rapporteren de volgende gemeenten een positief saldo van meer dan € 10 miljoen: Almere, Lansingerland, Utrecht, Apeldoorn, Westland, Haarlemmermeer, Pijnacker-Nootdorp, Waddinxveen, Ede, Zaltbommel, Meierijstad, Leiden, Uden, Arnhem, Zwolle, Helmond, Diemen, Hellendoorn, Zuidplas, Breda, Zoetermeer en Oosterhout. Tussen deze gemeenten zijn er een aantal die nog terugveren van de klap die ze in de crisis hebben moeten incasseren. Over de eerste 4 kwartalen van 2018 rapporteren alleen Groningen en Schiedam een tekort van boven de € 10 miljoen. Deze cijfers zijn nog voorlopig. De uiteindelijke jaarcijfers (die voor de zomer in de gemeenteraad worden behandeld) kunnen, zeker op het niveau van een individuele gemeente, nog aanzienlijk afwijken. Ook zijn er gemeenten (zoals Delft en Lelystad) die nog niet zijn meegenomen in deze rapportage, maar wel over de eerste drie kwartalen van 2018 een positief saldo lieten zien van meer dan € 10 miljoen.

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 (zie voor 2018: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2017/10/26/iv3---informatievoorschrift-2018-gemeenten>).

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 hetzelfde 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