



Delft University of Technology

Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten Cijfers tot en met 3e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Korthals Altes, Willem

Publication date
2018

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Korthals Altes, W. (2018). *Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Cijfers tot en met 3e 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.

*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

Cijfers tot en met 3e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes
12 november 2018

Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten

Cijfers tot en met 3e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

12 november 2018

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 2018 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

De opgave om meer woningen te bouwen vertaalt zich nog maar zeer beperkt in extra investeringen in gemeentelijke grondexploitaties. Extra gemeentelijke investeringen in grondexploitaties om invulling te geven aan de Woonagenda blijken nog niet uit de financiële cijfers van gemeenten tot en met het derde kwartaal van 2018. Niet alleen de lasten van de aankoop gronden, maar ook voor bouw- en woonrijpmaken blijven achter bij de periode 2010-2013. De opbrengsten van de verkoop van gronden zijn wel hoger dan in alle jaren (vanaf 2010) waarvan deze cijfers beschikbaar zijn.

Ten opzichte van 2017 (toen er een record-positief saldo van meer dan een miljard euro werd geboekt), is het nu opgegeven saldo nog hoger. De vraag blijft echter wat het resultaat zal worden na de opstelling van de rekening en herwaardering van grondexploitaties na afloop van het jaar.

Het merendeel van de provincies laat een positief saldo zien. Wel is duidelijk dat activiteiten in het Noorden, Zeeland en Limburg wat betreft grondexploitaties met woningen achter blijven bij de andere provincies. Wat betreft fysieke bedrijfsinfrastructuur sluit Limburg aan bij de provincies met meer activiteiten.

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.

.

1. Inleiding

Bijgaande rapportage bevat een weergave van de resultaten van gemeentelijke grondexploitaties zoals gemeenten die verantwoorden in het Informatie voor derden (Iv3) systeem.

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.

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 drie kwartalen van 2018.

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)

3. Gegevens eerste 3 kwartalen 2018

De gegevens tot en met het derde kwartaal van 2018 laten in vergelijking met de gegevens tot en met het derde kwartaal van 2017 een stijging van baten, lasten en het saldo zien (Tabel 1). Het positieve saldo van (afgerond) driekwart miljard euro over de eerste negen maanden van 2018 suggereert dat er bij een aantal gemeenten nog investeringsruimte is om ruimtelijke opgaven aan te pakken. Opmerkelijk is dat deze ruimte wel lijkt te worden benut wat betreft extra lasten op het gebied van bedrijfsinfrastructuur. Hier is de som van de lasten voor het verwerven van grond en duurzame goederen (bouw- en woonrijp maken) gestegen met ruim 70% van € 98 miljoen (= € 21 miljoen + € 77 miljoen) naar € 170 miljoen (= € 42 miljoen + € 128 miljoen). Op het gebied van wonen, waar er in mei 2018 door de minister een Nationale woonagenda is gepresenteerd om de woningbouw aan te zwengelen, is deze stijging niet terug te vinden. Hier daalden de lasten van verwerving grond en investeringen in duurzame goederen (bouw- en woonrijpmaken) met 2,5% van € 487 miljoen (= € 67 miljoen + € 420 miljoen) in 2017 naar € 475 miljoen (= € 85 miljoen + € 390 miljoen) in 2018. Tegenover de stijging van grondverwerving staat een daling van investeringen in duurzame goederen.

Tabel 1: Gemeentelijke grondexploitatie tot en met het derde 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	1022	1014	257	390	1279	1404
	Duurzame goederen	57	64	28	24	85	88
	Pachten	110	215	4	6	114	221
	Huren	23	30	28	15	52	45
	Leges en andere rechten	18	2	2	8	19	10
	Overige goederen en diensten (diversen)	61	95	15	25	76	119
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	61	87	29	4	90	90
	Rente en toegerekende rente	8	7	0	3	8	10
	Dividenden en winsten	0	0	0	0	0	0
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	33	4	4	2	37	7
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	24	212	17	18	41	229
	Totaal baten	1418	1730	385	493	1803	2223
Lasten	Salarissen en sociale lasten	67	146	13	13	80	159
	Belastingen	9	8	4	3	13	11
	Grond	67	85	21	42	88	127
	Duurzame goederen	420	390	77	128	497	518
	Pachten	0	0	0	0	0	1
	Ingeleend personeel	22	51	4	5	25	56
	Overige goederen en diensten (diverse)	171	164	19	36	190	200
	Subsidies	1	1	11	1	12	2
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	13	20	2	5	15	25
	Rente en toegerekende rente	120	75	32	27	152	103
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	0	1	0
	Mutatie voorzieningen	7	12	4	2	11	15
	Afschrijvingen	13	7	22	6	35	14
	Overige verrekeningen	14	168	25	80	39	248
	Totaal lasten	925	1128	234	350	1159	1479
Resultaat		493	602	150	143	644	745

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Ook als gemeenten niet zelf meer de grond aankopen, zijn deze investeringen in bouw- en woonrijpmaken (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 Cijfers 3^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	67	60	23	57	31	11	25
	Pachten	154	151	258	166	206	199	272
	Opbrengst van grondverkoop	1296	1074	1005	913	871	1170	1018
	Overige verkopen van duurzame goederen	112	93	113	103	61	60	89
	Overige goederen en diensten (incl. Huren, personeel)	146	139	178	217	206	77	168
	Overdrachten, bijdragen	317	191	174	149	113	126	91
	overige baten	0	1	0	0	0	0	0
	Subtotaal	2091	1710	1750	1605	1487	1642	1663
	Verrekeningen	391	548	553	344	576	237	153
	Totaal Baten	2482	2258	2303	1949	2064	1879	1816
Lasten	Rente en afschrijvingen	90	104	104	111	111	62	75
	Aankoop gronden	709	391	384	296	111	207	149
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	805	771	866	647	473	500	470
	personeel, plannen, belastingen, energie	89	75	118	69	62	56	84
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	138	157	168	164	153	145	149
	overdrachten, bijdragen	88	63	148	55	30	26	22
	overige lasten	12	8	1	10	42	39	38
	Subtotaal	1930	1569	1788	1350	982	1036	987
	Verrekeningen	913	960	757	708	987	462	219
	Totale lasten	2843	2529	2545	2059	1969	1499	1207
Resultaat		-361	-271	-242	-109	95	380	610

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 herwaarderings- en boekwinst of -verlies bij de verkoop van grond dienen bij 'overige verrekeningen' te worden geboekt. De post 'overige verrekeningen' is echter, met name wat betreft het wonen, laag in dit overzicht. Er is wel een sterk verschil met 2017, waar het cijfer nog veel lager was. De ervaring leert dat het bijhouden van deze verrekeningen in kwartaalrapportages niet-optimaal is. In 2017 waren deze overige verrekeningen in de jaarrapportage voor Wonen bij baten € 945 miljoen (eind kwartaal 3 € 24 miljoen) en bij de lasten € 1187 miljoen (eind kwartaal 3 € 14

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

miljoen). De meeste gemeenten wachten tot en met de jaarafsluiting tot het boeken van deze posten. Het verschil tussen 2017 en 2018 zou dan verklaard kunnen worden doordat meer gemeenten dit eerder rapporteren. Het laat boeken van deze verrekeningen betekent tevens dat de gegevens over het saldo met de nodige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. Bij de meer kasstroom gerelateerde baten en lasten, zoals de baten en lasten voor verkoop en aankoop grond zijn deze verschillen veel minder. De cijfers laten nog geen financiële vertaling zien van inspanningen van gemeenten om de nationale woonagenda te realiseren

4. Ontwikkelingen per provincie in eerste drie 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. Vooral opvallend is het negatieve saldo (van € 14 miljoen) in de provincie Utrecht. Bij nadere bestudering blijkt dit negatieve saldo veroorzaakt te zijn door een dubbel zo hoog tekort in de gemeente Utrecht. De omvang van dit tekort is niet voorzien in het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (van mei 2018) van de gemeente Utrecht⁴ en het is de vraag of dit tekort wel reëel is danwel dat er sprake is van een fout in de rapportage. Een en ander zal duidelijk worden in de jaarrekening of eventuele aangepaste cijfers over 3^e (2^e plaatsing) of 4^e kwartaal.

⁴ Gemeente Utrecht, Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling, mei 2018, <http://utrecht2018.mpso.nl/>

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

		Drenthe	Flevo- land	Fries- land	Gelder- land	Groningen	Limburg	Noord- Brabant	Noord- Holland	Over- ijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Hol- land
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	18	109	33	136	3	17	180	100	100	80	23	216
	Duurzame goederen	0	0	0	4	0	0	5	1	0	19	0	34
	Pachten	5	0	0	2	1	0	6	188	1	7	0	4
	Huren	1	0	0	2	1	0	8	5	3	1	0	8
	Leges en andere rechten	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	1	1	1	5	1	2	29	10	4	1	1	41
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	3	0	2	9	35	13	0	0	25
	Rente en toegerekende rente	0	0	0	1	0	0	1	2	0	0	0	4
	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	3	0	0	1	1	0	0	0	0
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	0	0	8	-9	-1	1	13	176	2	-2	0	24
	Totaal baten	25	110	43	145	4	22	253	518	124	105	25	356
Lasten	Salarissen en sociale lasten	2	5	0	10	3	3	16	78	8	2	2	18
	Belastingen	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	3
	Grond	3	6	0	4	0	0	14	8	19	9	1	19
	Duurzame goederen	4	18	8	21	1	10	41	102	32	52	8	93
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	0	3	0	3	0	0	2	30	1	2	1	9
	Overige goederen en diensten (diverse)	2	4	2	16	1	3	22	44	14	18	2	34
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	2	0	0	1	14	2	4	0	-3
	Rente en toegerekende rente	1	0	3	8	1	0	9	29	5	3	2	12
	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	0	0	0	12
	Afschrijvingen	0	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	1
	Overige verrekeningen	2	6	13	1	-2	3	31	50	22	28	0	14
	Totaal lasten	15	42	26	71	5	21	140	356	103	119	17	214
	Resultaat	10	67	17	74	-1	1	113	163	21	-14	8	142

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 4 Resultaten per provincie fysieke bedrijfsinfrastructuur tot en met 3^e kwartaal 2018

		Drenthe	Flevo- land	Fries- land	Gelder- land	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	5	19	7	62	0	18	74	106	39	18	4	38
	Duurzame goederen	0	0	0	13	0	0	2	1	0	3	0	5
	Pachten	0	0	0	1	0	0	1	2	0	0	0	1
	Huren	1	1	0	1	1	0	3	2	1	1	0	5
	Leges en andere rechten	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	0	0	0	1	0	1	3	14	2	0	0	2
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	-1	0	2	0	1	2	0	0	0
	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	2	0	0	0
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	0	0	0	-3	0	0	-6	26	0	0	0	0
	Totaal baten	6	20	8	80	2	21	78	154	47	21	5	52
Lasten	Salarissen en sociale lasten	0	0	0	2	0	1	2	3	2	0	0	2
	Belastingen	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	0	0	0	0	0	10	4	6	12	4	0	7
	Duurzame goederen	1	2	1	21	0	2	8	70	5	1	3	13
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	1
	Overige goederen en diensten (diverse)	0	1	1	10	0	1	5	5	4	1	0	8
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	1	0	0	1	2	0	0	0	1
	Rente en toegerekende rente	1	0	1	6	2	1	3	5	4	0	1	4
	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	2	0	0	0	0	0
	Afschrijvingen	0	0	0	0	3	0	1	0	0	0	0	1
	Overige verrekeningen	0	0	0	1	0	0	7	66	3	1	0	2
	Totaal lasten	4	5	2	41	7	16	34	158	32	7	5	39
	Resultaat	2	15	5	39	-5	5	44	-4	15	14	0	13

Bron: OTB op basis Iv3 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; wat met name Amsterdam betreft. Naast Noord-Holland heeft Groningen een negatief saldo.

Wanneer op het niveau van gemeenten wordt gekeken heeft 2/3 van de gemeenten een positief saldo en 1/3 een negatief saldo. De positieve saldi per gemeente (gemiddeld € 4,3 miljoen) zijn daarbij beduidend groter dan de negatieve saldi (gemiddeld € 1,4 miljoen per gemeente met een negatief saldo).

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