



Delft University of Technology

## 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.

*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 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 verantwoorden in het Informatie voor derden (Iv3) systeem. Gemeenten die hun gegevens tijdig aanleveren worden door het CBS als “1<sup>e</sup> plaatsing” gepubliceerd. Over het 4<sup>e</sup> 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 informatievoorschrift<sup>1</sup>. 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 2017<sup>2</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> 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 afwijken 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 grondexploitatie 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         |
|                  | <b>Totaal baten</b>                     | <b>2472</b> | <b>2629</b> | <b>558</b> | <b>854</b> | <b>3030</b> | <b>3483</b> |
| 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         |
|                  | <b>Totaal lasten</b>                    | <b>1621</b> | <b>1632</b> | <b>367</b> | <b>597</b> | <b>1987</b> | <b>2229</b> |
| <b>Resultaat</b> |                                         | <b>852</b>  | <b>997</b>  | <b>191</b> | <b>257</b> | <b>1043</b> | <b>1254</b> |

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 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 2012<sup>3</sup>.

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<sup>e</sup> plaatsing van het CBS>

<sup>3</sup> 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<sup>e</sup> kwartaal 2018**

|        |                                         | Drenthe | Flevo-<br>land | Fries-<br>land | Gelder-<br>land | Gronin-<br>gen | Limburg | Noord-<br>Brabant | Noord-<br>Holland | Over-<br>ijssel | Utrecht | Zeeland | Zuid-<br>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 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, 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<sup>e</sup> plaatsing, ca 2 maanden later wordt ook een 2<sup>e</sup> 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](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**