

**Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten
Cijfers tot en met 4e kwartaal 2020 (1e plaatsing)**

Korthals Altes, W.K.

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Korthals Altes, W. K. (2021). *Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Cijfers tot en met 4e kwartaal 2020 (1e plaatsing)*. Delft University of Technology.

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.



Faculteit Bouwkunde

Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten Cijfers tot en met 4e kwartaal 2020 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes
9 april 2021



Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten

Cijfers tot en met 4e kwartaal 2020 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

9 april 2021

Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel. (015) 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

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

© Copyright 2021 by Technische Universiteit Delft

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

Samenvatting

Volgens voorlopige cijfers hebben gemeenten in 2020 een positief resultaat van ruim een miljard euro gerealiseerd op grondexploitaties. Dit saldo bestaat voor zo een 30% uit een positief resultaat op investeringen in fysieke bedrijfsinfrastructuur en voor 70% uit grondexploitaties voor woningbouw. Dit resultaat is beduidend hoger dan in de voorgaande jaren. Bij deze gegevens moet wel een slag om de arm worden gehouden, omdat het voorlopige gegevens zijn. Van niet alle gemeenten zijn gegevens over het vierde kwartaal van 2020 beschikbaar. Voor de jaarcijfers vindt een herwaardering plaats van de grondexploitaties en, zeker omdat 2020 een bijzonder jaar was, kan dit leiden tot flinke verschuivingen. Het verschil met voorgaande jaren zit ook met name in de post 'overige verrekeningen' waar juist veel van deze herwaarderingen worden geboekt.

Wat betreft lasten zijn deze voor grond en duurzame goederen lager dan in 2018 en 2019, en beduidend lager dan een decennium geleden. Gemeenten investeren niet extra in grondverwerving en het bouw- en woonrijp maken van terreinen om de woningbouwopgave te versnellen. Wat baten zijn de opbrengsten voor zowel voor grondexploitaties met woningen en grondexploitaties voor bedrijfsinfrastructuur (nominaal) lager dan in 2018 en 2019. De post 'inkomens en kapitaaloverdrachten' waar grondexploitatiebijdragen van ontwikkelende partijen op moeten worden geboekt is ook nog heel bescheiden (voor grondexploitaties met woningen is dat ongeveer 1/16 van de rechtstreeks grondopbrengsten). Dit suggereert dat ofwel faciliterend grondbeleid relatief gezien tot actief grondbeleid (nog) niet veel leidt tot het daadwerkelijk realiseren van woningen, dan wel dat het kostenverhaal niet optimaal functioneert.

Voor bedrijfsinfrastructuur zijn de opbrengsten relatief sterker gedaald dan voor grondexploitaties met woningen. Dit kan te maken hebben met de COVID19 situatie die verschillende bedrijfssectoren hard heeft geraakt. Er zullen naar verwachtingen wel verschillen zijn tussen gemeenten waar bijvoorbeeld deze grondexploitaties betrekking hebben op distributiecentra of kantorenparken. De vertaling hiervan naar de waardering van grondexploitaties maakt nog geen deel uit van deze voorlopige cijfers. Dit zal pas zichtbaar worden op grond van de jaarrekeningen die rond de zomer van 2021 verschijnen. De jaarrekeningen zelf bieden per gemeente ook inzicht in de onderliggende factoren.

Wat betreft grondexploitaties met woningen rapporteren 2/3 van de gemeenten een positief saldo (met een mediaan van € 2,0 miljoen) en 1/3 een negatief saldo (met een mediaan van € 0,5 miljoen). Voor de meeste gemeenten zijn de saldi van deze grondexploitaties dus beperkt. In deze voorlopige cijfers zijn er 8 gemeenten met een saldo van meer dan € 5 miljoen negatief en er zijn 47 gemeenten die meer dan € 5 miljoen positief rapporteren op het gebied van grondexploitaties met woningen.

1. Inleiding

Bijgaande rapportage bevat een korte weergave van de resultaten van gemeentelijke grond-exploitaties zoals gemeenten die verantwoord 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 2020 hebben 258 gemeenten gegevens aangeleverd. Dit betekent dat 86 gemeenten (nog) geen gegevens hebben aangeleverd. Het overzicht van de gemeente (Kader 1) laat zien dat de gemeenten die de gegevens nog niet hebben aangeleverd over het algemeen wat kleiner zijn en daardoor naar verwachting het beeld niet sterk zullen veranderen.

Kader 1: Gemeenten die wel en geen gegevens hebben aangeleverd voor de 1 plaatsing van IV3 gegevens over 4^e kwartaal 2020

Gemeenten met gegevens: Aa en Hunze, Aalsmeer, Aalten, Achtkarspelen, Alblasserdam, Albrandswaard, Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Altena, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Assen, Baarn, Barendrecht, Barneveld, Beekdaelen, Berg en Dal, Bergen (NH.), Bergen op Zoom, Berkelland, Bernheze, Best, Beuningen, Beverwijk, Bladel, Bloemendaal, Bodegraven-Reeuwijk, Borger-Odoorn, Borne, Borsele, Boxmeer, Boxtel, Breda, Bronckhorst, Brummen, Brunssum, Bunschoten, Buren, Capelle aan den IJssel, Castricum, Coevorden, Cranendonck, Cuijk, Culemborg, Dalfsen, De Bilt, De Fryske Marren, De Ronde Venen, De Wolden, Delft, Delfzijl, Den Helder, Deurne, Deventer, Diemen, Dinkelland, Doetinchem, Dongen, Dordrecht, Drimmelen, Dronten, Duiven, Echt-Susteren, Edam-Volendam, Ede, Eijsden-Margraten, Eindhoven, Elburg, Emmen, Enschede, Epe, Ermelo, Etten-Leur, Geertruidenberg, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Gilze en Rijen, Goeree-Overflakkee, Goes, Goirle, Gooise Meren, Gorinchem, Gouda, Groningen, Haaksbergen, Haarlem, Haarlemmermeer, Halderberge, Hardenberg, Harderwijk, Heemskerk, Heemstede, Heerenveen, Heerhugowaard, Heerlen, Heiloo, Hellendoorn, Hellevoetsluis, Helmond, Hendrik-Ido-Ambacht, Hengelo, Het Hogeland, Heusden, Hillegom, Hilversum, Hoeksche Waard, 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, Lelystad, Leudal, Leusden, Lingewaard, Lisse, Lochem, Loon op Zand, Lossen, Maasdriel, Maasgouw, Maassluis, Maastricht, Meierijstad, Meppel, Middelburg, Midden-Drenthe, Midden-Groningen, Moerdijk, Molenlanden, Neder-Betuwe, Nieuwegein, Nieuwkoop, Nijkerk, Nijmegen, Nissewaard, Noardeast-Fryslân, Noordenveld, Noordoostpolder, Noordwijk, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Nunspeet, Oegstgeest, Oisterwijk, Oldambt, Oldebroek, Oldenzaal, Oost Gelre, Oosterhout, Ooststellingwerf, Opsterland, Oss, Oude IJsselstreek, Overbetuwe, Papendrecht, Peel en Maas, Pijnacker-Nootdorp, Purmerend, Putten, Raalte, Reimerswaal, Renkum, Rheden, Rhenen, Ridderkerk, Rijssen-Holtten, Rijswijk, Roerdalen, Roermond, Roosendaal, Rotterdam, Rucphen, Schagen, Schiedam, Schouwen-Duiveland, 's-Gravenhage, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel, Sittard-Geleen, Sliedrecht, Sluis, Soest, Stadskaanaal, Stede Broec, Steenbergen, Steenwijkerland, Stein, Stichtse Vecht, Súdwest-Fryslân, Terneuzen, Teylingen, Tholen, Tiel, Tilburg, Tubbergen, Tynaarlo, Tytsjerksteradiel, Uden, Uithoorn, Urk, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Valkenswaard, Veendam, Veenendaal, Veere, Veldhoven, Velsen, Venlo, Venray, Vijfheerenlanden, Vlaardingen, Vlissingen, Voorschoten, Voorst, Vught, Waadhoeke, Waalwijk, Waddinxveen, Wageningen, Wassenaar, Weert, West Betuwe, Westerkwartier, Westland, Weststellingwerf, Wierden, Wijchen, Wijdmeren, Wijk bij Duurstede, Winterswijk, Woensdrecht, Woerden, Zaanstad, Zaltbommel, Zeewolde, Zeist, Zevenaar, Zoetermeer, Zuidplas, Zundert, Zutphen, Zwartewaterland, Zwijndrecht, Zwolle

Gemeenten zonder gegevens: Alphen-Chaam, Ameland, Appingedam, Asten, Baarle-Nassau, Beek, Beemster, Beesel, Bergeijk, Bergen (L.), Blaricum, Boekel, Brielle, Bunnik, Dantumadiel, Doesburg, Drechterland, Druten, Eemnes, Eersel, Enkhuizen, Gennep, Grave, Gulpen-Wittem, Haaren, Hardinxveld-Giessendam, Harlingen, Hattem, Heerde, Heeze-Leende, Heumen, Hilvarenbeek, Hof van Twente, Kapelle, Landerd, Landsmeer, Laren, Lopik, Loppersum, Medemblik, Meerssen, Midden-Delfland, Mill en Sint Hubert, Montferland, Montfoort, Mook en Middelaar, Nederweert, Noord-Beveland, Oirschot, Olst-Wijhe, Ommen, Oostzaan, Opmeer, Ouder-Amstel, Oudewater, Pekela, Renswoude, Reusel-De Mierden, Rozendaal, Scherpenzeel, Schiermonnikoog, Simpelveld, Sint Anthonis, Smallingerland, Someren, Son en Breugel, Staphorst, Terschelling, Texel, Twenterand, Uitgeest, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Vlieland, Voerendaal, Waalre, Waterland, Weesp, West Maas en Waal, Westerveld, Westervoort, Westerwolde, Westvoorne, Wormerland, Woudenberg, Zandvoort, Zoeterwoude

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

Vanaf 2017 wordt gebruik gemaakt van een nieuwe opzet van het informatievoorschrift¹ wat jaarlijks wijzigt². Een belangrijkste ontwikkeling is dat grondexploitaties van bedrijventerreinen niet meer worden weergegeven bij de andere grondexploitaties, maar worden opgevoerd bij het taakveld 'Fysieke bedrijfsinfrastructuur'.

Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017³, blz. 16

“3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur, Tot dit taakveld behoren activiteiten gericht op fysieke condities scheppen voor alle vormen van bedrijvigheid:

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

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

Daarnaast zijn er verschuivingen in de categorieën van kosten en opbrengsten. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat mutaties in voorzieningen nu apart zichtbaar zijn. Deze mutaties van voorzieningen vinden voor nieuwe verliesgevendende grondexploitaties plaats bij de opening van zo een grondexploitatie op grond van een besluit van de gemeenteraad. Bij lopende grondexploitaties vindt dit in ieder geval plaats bij de herwaardering van de grondexploitaties ten behoeve van het opmaken van de jaarrekening; maar ook gedurende het jaar kunnen voorzieningen worden genomen of vrijvallen afhankelijk van specifieke gebeurtenissen (zoals het verkopen van grond of de uitkomst van een aanbesteding tegen een afwijkende prijs) of herwaarderingen.

De onderhavige rapportage bevat een overzicht van de resultaten over de eerste vier kwartalen van 2020. Dit zijn nog niet de jaarcijfers, die pas in augustus 2021 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 kredietcrisis betekende dit dat er na het vierde kwartaal nog een “vijfde kwartaal” was waarvan de resultaten in negatieve zin behoorlijk afwaken van die in het vierde kwartaal. Daarna was er een periode waar er relatief gezien minder grote structurele wijzingen zijn doorgevoerd. In de huidige situatie is het zeer wel denkbaar dat er grote afwijkingen zullen zijn. 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 is niet bekend of gemeenten die de gegevens later hebben aangeleverd relatief andere gegevens rapporteren.

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 (2019) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2020, <https://findo.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=23> (geraadpleegd 9 april 2021)

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017, <http://vraagbaakiv3gemeenten.nl/files/2016-12/161220-iv3-informatievoorschrift-2017-v8.5.pdf> (geraadpleegd op 11 mei 2017) Vergelijk ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2020, <https://findo.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=23> (geraadpleegd 9 april 2021)

Gegevens 2017-2020,

De ontwikkeling van 2017 tot en met 2020 vertoont een grote mate van continuïteit (Tabel 1; Tabel 2; Tabel 3). De daling van het positieve saldo tussen 2017 en 2019 lijkt met name samen te hangen met verrekeningen en mutaties van voorzieningen. In belangrijke mate gaat dit om de vertaling van marktontwikkelingen naar de lopende grondexploitaties. Het gaat dan om voorzieningen getroffen ten tijde van de crisis en verrekening van gestegen marktprijzen. Te verwachten valt dat dit effect kleiner wordt naarmate de kredietcrisis langer geleden is. Voor het jaar 2020 zijn deze verrekeningen nog niet allemaal verwerkt, omdat veel van dit soort zaken bij de jaarafsluiting behoort. Inschattingen van toekomstige baten en lasten van grondexploitaties worden geïjkt aan actuele ontwikkelingen en dit kan leiden tot andere waarderingen waardoor voorzieningen kunnen vrijvallen of juist moeten worden genomen.

Tabel 1: Gemeentelijke grondexploitaties inclusief woningen

in € miljoen		Wonen			
		2017	2018	2019	2020*
Baten	Belastingen	0	0	0	0
	Grond	1724	2003	1758	1689
	Duurzame goederen	108	103	105	131
	Pachten	156	216	279	240
	Huren	28	37	32	23
	Leges en andere rechten	3	7	19	3
	Overige goederen en diensten (diversen)	85	199	261	240
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	148	135	81	106
	Rente en toegerekende rente	15	15	16	8
	Dividenden en winsten	4	0	0	0
	Financiële transacties	1	0	0	0
	Mutatie reserves	2	6	8	1
	Mutatie voorzieningen	77	223	176	29
	Afschrijvingen	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	121	903	551	296
	Totaal baten	2472	3847	3285	2765
Lasten	Salarissen en sociale lasten	122	164	141	183
	Belastingen	11	19	18	12
	Grond	109	173	164	142
	Duurzame goederen	545	684	745	643
	Pachten	3	1	1	3
	Ingeleend personeel	36	85	99	72
	Overige goederen en diensten (diverse)	281	267	351	277
	Subsidies	1	1	1	1
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	26	57	24	30
	Rente en toegerekende rente	214	186	160	101
	Financiële transacties	0	0	0	0
	Mutatie reserves	4	6	8	0
	Mutatie voorzieningen	22	183	138	21
	Afschrijvingen	21	19	26	26
	Overige verrekeningen	224	1273	891	459
	Totaal lasten	1621	3116	2767	1971
Resultaat	852	731	518	795	

* Voor 2020 zijn er voorlopige cijfers,

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

Als de lasten voor grond (Tabel 1) worden gerelateerd aan een woningbouwopgave van ongeveer 80 duizend woningen per jaar dan komt dit neer op ongeveer € 2 duizend per woning. (80 duizend woningen x € 2 duizend = € 160 miljoen). Deze € 2.000 per woning is geen niveau van kosten dat reëel is om grond te verwerven voor woningbouw. Ook de baten voor inkomens- en kapitaaloverdrachten, waar exploitatiebijdragen (waarvan de betaling wettelijk verplicht is) op moeten worden verantwoord zijn dusdanig laag (ook in verhouding tot de baten van grondverkoop) dat niet verwacht kan worden dat veel woningbouw faciliterend wordt ontwikkeld. In beginsel zouden deze dekkend moeten zijn voor de lasten van duurzame goederen en kosten voor voorbereiding

en toezicht op de uitvoering van deze werkzaamheden. Alleen wanneer betaalde bijdragen een voorschot zijn op het leveren van grond door de gemeente (en er dus sprake is van actief grondbeleid) behoren ze onder baten grond te staan.

Op het gebied van bedrijfsinfrastructuur (Tabel 2) zijn baten en lasten lager dan voorgaande jaren. Hoogstwaarschijnlijk heeft dit te maken met COVID19 waardoor veel initiatieven zijn uitgesteld.

Het totaaloverzicht (Tabel 3) maakt nieuwsgierig naar de jaarafsluiting. Het thans berekende positieve saldo is zeer hoog (ruim boven de € 1 miljard), maar het is goed voorstelbaar dat dit nog aanmerkelijk wijzigt nadat alle grondexploitaties nog eens kritisch tegen het licht worden gehouden bij de jaarafsluiting. Hierbij zorgt de marktontwikkeling wat betreft woningwaardes er overigens wel voor dat verwachte grondopbrengsten voor woningbouw wellicht nog kunnen stijgen. Verwachtingen werken beperkt door in grondexploitaties. Alleen winst die gerealiseerd is mag worden genomen en verwachte winst staat niet in deze iv3 cijfers. Het kan wel effect hebben op exploitaties die naar verwachting verliesgevend zijn. Als door grondwaardestijging dit verwachte verlies minder wordt kunnen voorzieningen vrijvallen. Anderzijds staan in deze categorie ook gemengde projecten met woningen en winkels of horeca. Grondopbrengsten voor winkels en horeca zullen onder druk staan. Bij bedrijfsinfrastructuur zal er ook een wisselend beeld zijn; waarbij de kans dat de jaarafsluiting tot substantiële negatieve bijstellingen leidt, gezien de krimp van de economie, relatief groot kan worden ingeschat.

Tabel 2: Gemeentelijke grondexploitatie bedrijfsinfrastructuur

in € miljoen		Economie			
		2017	2018	2019	2020*
Baten	Belastingen	0	0	0	0
	Grond	337	569	651	483
	Duurzame goederen	62	32	17	17
	Pachten	8	105	10	9
	Huren	35	22	23	19
	Leges en andere rechten	3	8	1	1
	Overige goederen en diensten (diversen)	36	37	43	40
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	20	26	38	22
	Rente en toegerekende rente	1	4	3	1
	Dividenden en winsten	0	0	0	0
	Financiële transacties	1	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	20	77	60	25
	Afschrijvingen	0	0	10	0
	Overige verrekeningen	36	373	142	244
	Totaal baten	558	1252	999	860
Lasten	Salarissen en sociale lasten	22	55	61	46
	Belastingen	6	6	4	4
	Grond	37	76	63	29
	Duurzame goederen	125	150	139	119
	Pachten	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	5	9	8	11
	Overige goederen en diensten (diverse)	94	77	71	78
	Subsidies	12	1	7	2
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	6	15	11	6
	Rente en toegerekende rente	49	44	43	29
	Financiële transacties	1	0	0	0
	Mutatie reserves	0	1	-4	0
	Mutatie voorzieningen	40	60	40	3
	Afschrijvingen	13	12	17	12
	Overige verrekeningen	-45	603	416	190
Totaal lasten	367	1107	876	528	
Resultaat	191	145	123	332	

* Voor 2020 zijn er voorlopige cijfers, Bron: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 3: Gemeentelijke grondexploitaties totaal

in € miljoen		Economie			
		2017	2018	2019	2020*
Baten	Belastingen	0	0	0	0
	Grond	2062	2572	2408	2172
	Duurzame goederen	169	135	123	148
	Pachten	164	321	289	249
	Huren	63	59	55	42
	Leges en andere rechten	6	15	20	3
	Overige goederen en diensten (diversen)	120	237	304	280
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	168	161	119	128
	Rente en toegerekende rente	16	19	19	9
	Dividenden en winsten	4	0	0	0
	Financiële transacties	1	0	0	0
	Mutatie reserves	2	6	8	1
	Mutatie voorzieningen	97	299	236	54
	Afschrijvingen	0	0	10	0
	Overige verrekeningen	157	1277	693	540
	Totaal baten	3030	5099	4285	3626
Lasten	Salarissen en sociale lasten	144	219	202	229
	Belastingen	17	25	22	16
	Grond	147	248	226	171
	Duurzame goederen	671	834	884	761
	Pachten	3	1	1	3
	Ingeleend personeel	41	93	107	83
	Overige goederen en diensten (diverse)	376	343	422	355
	Subsidies	13	2	8	3
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	32	72	35	36
	Rente en toegerekende rente	263	229	203	130
	Financiële transacties	1	0	0	0
	Mutatie reserves	4	7	4	0
	Mutatie voorzieningen	62	244	178	24
	Afschrijvingen	34	31	43	38
	Overige verrekeningen	179	1876	1308	649
	Totaal lasten	1987	4223	3643	2499
Resultaat	1043	876	642	1127	

* Voor 2020 zijn er voorlopige cijfers, Bron: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Ook als gemeenten niet zelf meer de grond aankopen, zijn deze investeringen in bouw- en woonrijp maken (straten, groenvoorzieningen, grondwerk) nodig. Aanbestedingsrichtlijnen schrijven voor dat publieke werken moeten worden aanbesteed en het is niet gebruikelijk en juridisch niet eenvoudig deze aanbestedingsplicht door te leggen naar marktpartijen. Het niveau van grondverwerving is weliswaar in 2019 en 2020 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 2012⁴. In 2018 bedroeg de afname nog eens 16%.⁵, Wanneer naar eerdere jaren wordt gekeken, valt op dat de grondaankopen en investeringen in duurzame goederen nog beduidend achterblijven bij de periode 2010-2013 (Tabel 4)

⁴ Deloitte, Grondposities gemeenten in 2017 weer met een kwart gedaald, Data analyse, grondposities gemeenten, augustus 2018.

⁵ Deloitte, Omvang grondposities gemeenten verder afgenomen, Gemeenten lopen minder financiële risico's op bouwgrond dan in 2008, juni 2020.

Tabel 4 Gemeentelijke grondexploitatie. 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: TU Delft op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Verantwoording

De gegevens in dit rapport zijn ontleend aan 'Informatie voor derden' (Iv3) rapportages van gemeenten, die worden verzameld door het CBS en beschikbaar worden gesteld als open data. Deze cijfers hebben niet het CBS- kwaliteitsstempel, maar zijn volgens een wettelijke verplichting (sanctie opschorten uitbetalingen van algemene uitkering gemeentefonds) door de gemeenten aangeleverd aan het CBS. Het CBS publiceert de gegevens die op tijd binnen zijn als 1^e plaatsing, ca 2 maanden later wordt ook een 2^e plaatsing gepubliceerd op grond van eventueel nagekomen inzendingen. Wat betreft de jaarrekeningen (sluitingsdatum 15 juli dus ruim na afloop van het voorgaande jaar) zijn deze verschillen klein (in de meeste jaren 0; in 2014 een tekort dat 12 miljoen groter is) Informatie hierover kan worden gevonden op de website van het CBS: <http://iv3statline.cbs.nl>. Belangrijke doelstelling van Iv3 is dat per 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. In de analyse is slechts gebruik gemaakt van gegevens die gemeenten opvoeren onder de Iv3-functie 8.3 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 kapitaalgeoderen 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:

- Salarissen en Sociale lasten
- Rente afschrijving kapitaallasten
- Goederen en diensten
- Overdrachten
- Financiële transacties
- Verrekeningen

Baten:

- Rente, winstuitkeringen en afschrijvingen
- Goederen en diensten
- Overdrachten
- Financiële transacties
- 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

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft

www.bk.tudelft.nl