

## Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

### Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2016 (1e plaatsing)

Korthals Altes, Willem

#### Publication date

2016

#### Document Version

Other version

#### Citation (APA)

Korthals Altes, W. (2016). *Financiële gegevens bouwgrondexploitaties: Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2016 (1e plaatsing)*. OTB-Onderzoek voor de gebouwde omgeving. Faculteit Bouwkunde, TU Delft.

#### Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

#### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

#### Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

## Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouw-  
grondexploitatie gemeenten 2016 (1e plaatsing)

**Willem Korthals Altes**

25 augustus 2016

## **Financiële gegevens bouwgrondexploitaties**

Jaarcijfers 2016 en financiële gegevens 2e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2016 (1e plaatsing)

*Willem Korthals Altes*

25 augustus 2016

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 2016 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

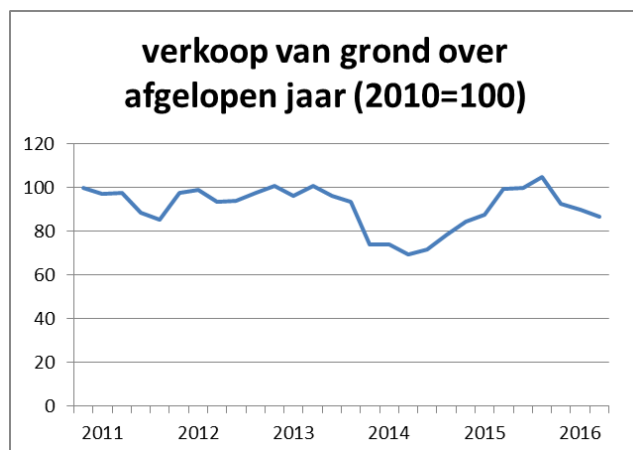
No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

## Inleiding

Recent heeft het CBS de data ter beschikking gesteld van de gemeentelijke financiële rapportages over 2015 (de jaarcijfers, zoals deze door de gemeenteraad in de gemeenten zijn behandeld) en de cijfers voor tot en met het tweede kwartaal van 2016. Naast de gebruikelijke presentatie van de uitkomsten op landelijk niveau wordt voor de jaarcijfers van 2015 een uitsplitsing gepresenteerd van de uitkomsten van gemeentelijke grondexploitaties per provincie.

## Halfjaarcijfers 2016

- De cijfers over het eerste halfjaar van 2016 zijn vergelijkbaar met die over het eerste halfjaar van 2015 en wijken (in positieve zin) sterk af van de resultaten uit de voorgaande jaren.
- Het resultaat is over 2016 iets lager dan in 2015, en dat is over de hele linie het geval. Er is sprake van lagere lasten en lagere baten. Gemeenten kopen minder grond aan, investeren iets minder in bouwrijp en woonrijp maken en verkopen minder grond.



bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	47	17	13	5	16	5	6
	Pachten	107	109	172	118	112	148	107
	Opbrengst van grondverkoop	819	767	689	688	601	888	769
	Overige verkopen van duurzame goederen	42	62	68	51	30	35	55
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	115	112	83	91	73	49	89
	Overdrachten, bijdragen	186	115	96	102	94	78	50
	overige baten	0	1	0	0	0	0	0
	subtotaal	1316	1183	1120	1054	925	1201	1075
	verrekeningen	187	322	329	222	455	39	74
	Totaal baten	1503	1505	1449	1276	1380	1241	1149
Lasten	Rente en afschrijvingen	35	71	62	36	70	26	62
	Aankoop gronden	450	263	285	173	58	141	94
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	460	429	515	467	308	339	314
	personeel, plannen, belastingen, energie	58	49	50	44	37	39	39
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	132	98	93	98	97	94	87
	overdrachten, bijdragen	51	29	95	42	23	24	15
	overige lasten	7	6	1	5	30	28	26
	subtotaal	1194	945	1102	865	624	690	637
	verrekeningen	506	552	420	359	728	192	201
	Totaal lasten	1700	1497	1522	1224	1352	882	838
Resultaat		-197	7	-72	52	28	359	311

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Jaarcijfers 2015

- Voor het eerst sinds 2008 rapporteren gemeenten in 2015 weer een positief saldo over grondexploitaties in de jaarcijfers.
- Het verschil met voorgaande jaren ligt vooral in de verlaging van de lasten. Er worden minder gronden aangekocht, minder geïnvesteerd in bouwrijp en woonrijp maken (in de cijfers terug te vinden onder 'Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen en diensten') Ook de verrekeningen, onder andere nodig om de effecten van bijstellingen van lopende grondexploitaties te verwerken, zijn lager.
- De opbrengsten van grondverkoop zijn hoger dan in 2014 en 2013.
- Andere cijfers (Deloitte, 2016, Grondposities bij gemeenten eind 2015, zie: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/public-sector/deloitte-nl-ps-monitor-gemeentefinancien-2015-grondposities.pdf>) laten zien dat dit heeft geleid tot een verlaging van de boekwaarde van gemeentelijke grondposities. Gemeenten hebben (financieel gezien) in 2016 veel meer grond verkocht dan dat ze hebben geïnvesteerd in aankoop en verbetering van gronden.
- Opmerkelijk is ook dat de jaarcijfers voor het eerst sinds 2010 wat betreft het totale resultaat beter zijn de cijfers voor het 4<sup>e</sup> kwartaal. Bij de jaarafsluiting waren er dus sinds relatief weinig tegenvallers die het noodzakelijk maakten om de resultaten in negatieve zin bij te stellen.

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baten	Rente en afschrijvingen	157	122	116	129	77	66
	Pachten	228	271	300	237	215	279
	Opbrengst van grondverkoop	1943	1896	1959	1435	1641	1798
	Overige verkopen van duurzame goederen	240	228	537	217	180	213
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	476	527	409	598	254	304
	Overdrachten, bijdragen	630	439	416	409	272	195
	overige baten	20	6	0	0	1	0
	subtotaal	3693	3487	3737	3027	2641	2855
	verrekeningen	2921	3167	3675	2911	2713	2692
	Totaal baten	6614	6654	7413	5938	5354	5547
Lasten	Rente en afschrijvingen	214	133	233	308	245	179
	Aankoop gronden	860	602	756	447	494	287
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	1499	1432	1822	1156	955	746
	personeel, plannen, belastingen, energie	150	127	115	139	102	100
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	546	421	372	268	269	220
	overdrachten, bijdragen	222	210	221	179	118	96
	overige lasten	21	14	15	70	68	54
	subtotaal	3511	2939	3535	2568	2253	1682
	verrekeningen	3854	4584	5019	3498	3541	3310
	Totaal lasten	7365	7523	8554	6066	5793	4992
Resultaat	-752	-869	-1141	-128	-439	555	

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Verschillen jaarcijfers met 4<sup>e</sup> kwartaal

Daar waar de verschillen tussen jaarcijfers en cijfers voor het 4<sup>e</sup> kwartaal zeer groot waren zijn de verschillen in 2015 vooral beperkt tot posten die onder het kopje verrekeningen vallen. Deze verrekeningen hebben laten echter geen groot verschil zien tussen baten en lasten. Het lijkt er hiermee op dat gemeentelijke grondexploitaties in een rustiger vaarwater zijn gekomen.

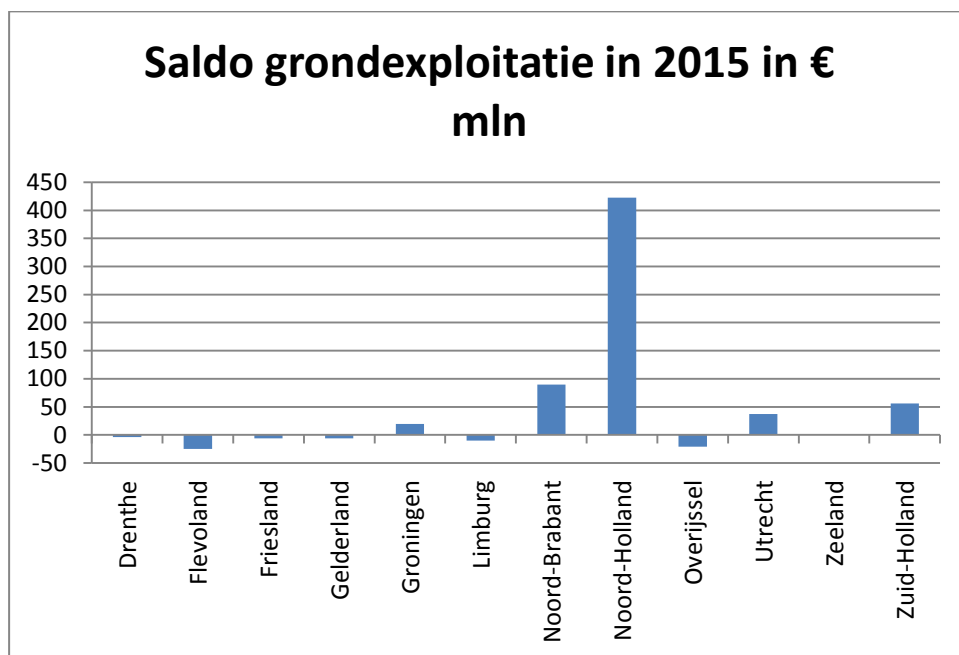
verschil jaarcijfers en 4ekwartaal		2010	2011	2012	2013	2014	2015
in € miljoen							
Baten	Rente en afschrijvingen	26	12	9	32	14	28
	Pachten	13	15	7	8	-16	9
	Opbrengst van grondverkopen	10	251	506	125	240	-1
	Overige verkopen van duurzame goederen	76	65	97	84	66	30
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	56	152	-93	10	63	42
	Overdrachten, bijdragen	67	32	57	69	34	-20
	overige baten	20	4	0	0	1	0
	subtotaal	268	532	582	329	401	87
	verrekeningen	1322	1472	1362	1281	972	1151
	Totaal baten	1591	2004	1944	1611	1373	1238
Lasten	Rente en afschrijvingen	33	29	-41	8	4	9
	Aankoop gronden	22	157	74	87	318	6
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	185	245	501	170	192	4
	personeel, plannen, belastingen, energie	-57	-10	13	33	6	6
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	60	94	29	33	83	-28
	overdrachten, bijdragen	40	44	19	29	1	10
	overige lasten	2	-77	0	-1	0	-1
	subtotaal	286	482	594	359	605	6
	verrekeningen	1369	2144	1852	1576	1050	1202
	Totaal lasten	1655	2626	2446	1935	1654	1208
Resultaat	-64	-622	-501	-325	-281	30	

bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Resultaten per provincie (Jaarcijfers 2015)

Voor het eerst is er over de cijfers van 2015 een analyse uitgevoerd naar verschillen tussen provincies.

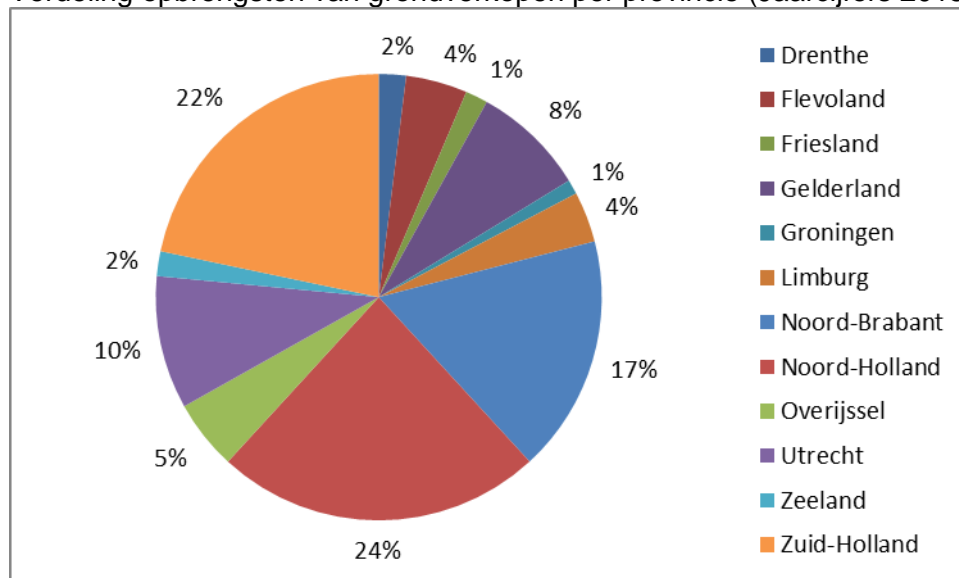
Er zijn grote verschillen in resultaten. De provincie Noord-Holland was in 2015 goed voor 76% van het positieve saldo op grondexploitaties van gemeenten. Ook in de gemeenten in de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland, Utrecht, Groningen en Zeeland was er sprake van een (licht) positief saldo. Voor gemeenten gelegen in provincies gelegen buiten de Stedenring Centraal Nederland was er overwegend sprake van een negatief saldo op de grondexploitaties.



bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Het totaal van € 1,8 miljard aan opbrengsten van verkoop van gronden was in 2015 als volgt verdeeld over de provincies:

Verdeling opbrengsten van grondverkoop per provincie (Jaarcijfers 2015)



bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS



## Jaarcijfers gemeentelijke bouwgrondexploitatie in 2015 per provincie.

in € miljoen		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Baten	Rente en afschrijvingen	0	0	0	6	0	0	4	16	14	5	0	21
	Pachten	1	2	1	4	1	1	10	117	14	63	1	65
	Opbrengst van grondverkopen	35	80	29	147	19	66	309	425	91	173	32	390
	Overige verkopen van duurzame goederen	1	7	2	68	1	16	19	32	7	23	1	38
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	4	2	4	21	5	2	52	117	14	35	2	48
	Overdrachten, bijdragen	0	9	5	29	2	8	31	40	20	29	1	22
	overige baten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	41	100	41	275	27	92	424	747	159	328	36	583
	verrekeningen	29	80	49	318	48	79	118	717	185	783	7	281
	Totaal baten	70	180	90	593	75	171	543	1464	345	1111	43	864
Lasten	Rente en afschrijvingen	1	5	1	24	0	0	20	68	15	14	2	26
	Aankoop gronden	0	20	6	32	1	6	55	91	12	26	0	38
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	13	23	12	73	5	21	54	214	46	115	6	164
	personeel, plannen, belastingen, energie	2	2	5	8	1	1	9	11	7	23	1	32
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	4	1	3	21	2	6	39	55	11	23	3	52
	overdrachten, bijdragen	0	5	0	3	6	15	7	4	0	44	3	7
	overige lasten	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	51
	subtotaal	22	56	27	160	15	50	185	444	91	245	15	371
	verrekeningen	52	148	69	439	39	130	268	597	274	829	27	437
	Totaal lasten	74	204	96	599	55	180	453	1041	365	1074	42	808
Resultaat	-4	-25	-6	-6	20	-10	90	422	-21	37	1	56	

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Financiële gegevens 1e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten (2016; 1e plaatsing)

- Het positieve resultaat van bouwgrondexploitatie over het eerste kwartaal van 2016 is in absolute zin licht hoger dan in het eerste kwartaal van de voorgaande jaren.
- Maar liefst 35% van de baten (€ 182 miljoen op € 517 miljoen) komt ten goede aan het resultaat. Het eerste kwartaal van 2016 was daarmee uitermate winstgevend voor de gemeentelijke bouwgrondexploitatie.
- Gemeenten investeren minder in grondexploitaties. De lasten voor de aankoop van gronden zijn met € 38 miljoen lager dan voorheen (in het eerste kwartaal van 2010 was dit bedrag nog 6,5 keer zo hoog, namelijk € 248 miljoen). Ook de overige aankopen en uitbestedingen van duurzame goederen (waar de kosten van bouw- en woonrijpmaken onder vallen) zijn lager dan ooit.
- Opmerkelijk is dat de opbrengsten van grondverkoop in het eerste kwartaal van 2016 (op 2013 en 2014 na) het laagste niveau heeft bereikt sinds 2010. Dit komt niet overeen met het beeld van een aantrekkende woningmarkt. Wel komt het overeen met het beeld dat gemeenten minder investeren in de aankoop van grond en in bouw- en woonrijp maken.
- Het resultaat van het eerste kwartaal is in de afgelopen jaar vaak positiever geweest dan het jaarresultaat. Het eerste kwartaal loopt parallel aan de jaarrapportage van het voorgaande jaar. In het eerste kwartaal zijn er dan weinig nieuwe tegenvallers die met verrekeningen moeten worden verwerkt.
- Gemeenten doen minder aan bouwgrondexploitatie; het is wel steeds meer winstgevend.

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	4	2	4	2	4	1	2
	Pachten	51	10	52	64	98	62	57
	Opbrengst van grondverkopen	437	381	405	316	318	380	327
	Overige verkopen van duurzame goederen	21	26	40	39	1	10	29
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	21	47	51	58	52	13	29
	Overdrachten, bijdragen	92	57	45	44	35	12	23
	overige baten	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	627	525	596	522	508	478	467
	verrekeningen	81	-13	98	65	293	-16	50
	Totaal baten	708	512	694	587	801	462	517
Lasten	Rente en afschrijvingen	8	8	9	14	8	8	27
	Aankoop gronden	248	164	173	92	49	104	38
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	199	175	193	179	139	135	130
	personeel, plannen, belastingen, energie	23	22	33	19	19	15	19
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	39	32	49	36	46	45	36
	overdrachten, bijdragen	27	14	19	13	6	2	6
	overige lasten	4	2	0	2	13	12	11
	subtotaal	549	418	477	356	281	321	268
	verrekeningen	211	88	179	149	344	-6	68
	Totaal lasten	760	505	656	505	625	314	335
Resultaat		-52	7	38	82	177	148	182

bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Financiële gegevens t/m 4<sup>e</sup> kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten (kwartaal 1+2+3+4; 1<sup>e</sup> plaatsing)

- Het resultaat van de grondexploitaties is in 2015 beduidend beter dan voorgaande jaren in deze periode van het jaar. De cijfers van het vierde kwartaal bevestigen het positieve beeld van de voorgaande kwartalen.
- Cijfers van het vierde kwartaal betreffen nog niet de jaarcijfers. Ten behoeve van de jaarrekening worden grondexploitaties opnieuw beoordeeld. Dit kan leiden tot bijstellingen.
- Opbrengsten van grondverkoop laten een positief beeld zien. Er is sprake van een stijging van 28% ten opzichte van 2014.
- De lasten van grondexploitaties zijn sinds 2010 nog nooit zo laag geweest

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

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Verschil tussen jaarresultaat en 4<sup>e</sup> kwartaal

- Historisch gezien is het jaarresultaat € 64 miljoen (2010) tot € 622 miljoen (2011) slechter dan het jaarresultaat. Dit betekent dat er een kans is dat het positieve resultaat van € 525 miljoen na het vierde kwartaal uitkomt tot een tekort voor het hele jaar.
- Belangrijkste verschil tussen 4<sup>e</sup> kwartaal en jaarresultaat wordt veroorzaakt door de verrekening. Bijstellingen in de grondexploitaties door het opnieuw doorrekenen van deze exploitaties met nieuwe parameters, zoals doorlooptijd, verkoop, rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen, en een vergelijking van de stand van het budget en de stand van de werkzaamheden of verkopen (bijvoorbeeld het budget is voor 60% besteed, maar de werkzaamheden zijn slechts tot 50% gevorderd), kan leiden tot het treffen van voorzieningen voor tekorten die in de toekomst worden verwacht of het nemen van winsten als blijkt dat deze in 2015 zijn gerealiseerd. Deze verrekeningen kunnen enerzijds positiever uitvallen dan in het verleden - in veel gemeenten is er het herstel op de woningmarkt en de werkgelegenheidsontwikkeling -, anderzijds kan het negatiever uitvallen indien de gemeente veel gronden heeft voor specifieke sectoren, zoals winkels, waar de toekomstige ontwikkeling minder rooskleurig is. Ook de verscherpte boekhoudregels in het BBV kunnen leiden tot afboekingen van niet in exploitatie genomen gronden.
- De jaarcijfers dienen uiterlijk medio juli 2016 te worden aangeleverd. Gemeenten zullen deze voor het zomerreces bespreken in de gemeenteraad.

verschil jaarcijfers en 4ekwartaal		2010	2011	2012	2013	2014
in € miljoen						
Baten	Rente en afschrijvingen	26	12	9	32	14
	Pachten	13	15	7	8	-16
	Opbrengst van grondverkoop	10	251	506	125	240
	Overige verkopen van duurzame goederen	76	65	97	84	66
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	56	152	-93	10	63
	Overdrachten, bijdragen	67	32	57	69	34
	overige baten	20	4	0	0	1
	subtotaal	268	532	582	329	401
	verrekeningen	1322	1472	1362	1281	972
	Totaal Baten	1591	2004	1944	1611	1373
Lasten	Rente en afschrijvingen	33	29	-41	8	4
	Aankoop gronden	22	157	74	87	318
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	185	245	501	170	192
	personeel, plannen, belastingen, energie	-57	-10	13	33	6
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	60	94	29	33	83
	overdrachten, bijdragen	40	44	19	29	1
	overige lasten	2	-77	0	-1	0
	subtotaal	286	482	594	359	605
	verrekeningen	1369	2144	1852	1576	1050
	Totaal lasten	1655	2626	2446	1935	1654
Resultaat	-64	-622	-501	-325	-281	

bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Financiële gegevens t/m 3<sup>e</sup> kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten (kwartaal 1+2+3; 1<sup>e</sup> plaatsing)

- Het resultaat van de grondexploitaties is in 2015 beduidend beter dan voorgaande jaren in deze periode van het jaar. De cijfers van het derde kwartaal bevestigen het positieve beeld van de halfjaarcijfers.
- Opbrengsten van grondverkoop laten een positief beeld zien. Er is sprake van een stijging van 34% ten opzichte van 2014.
- Lasten hoger dan in 2014, maar lager dan in de periode 2010 t/m 2013
- Het positieve resultaat na het derde kwartaal hoeft nog geen positief jaarresultaat te betekenen. Het integraal doornemen van alle grondexploitaties voor vaststelling van de jaarrekening kan leiden tot allerlei bijstellingen die in het recente verleden (2014) ertoe hebben geleid dat een positief resultaat na het 3<sup>e</sup> kwartaal nog (via verrekeningen) leidde tot een negatief resultaat bij de jaarrekening.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baten	Rente en afschrijvingen	67	60	23	57	31	11
	Pachten	154	151	258	166	206	199
	Opbrengst van grondverkoop	1296	1074	1005	913	871	1170
	Overige verkopen van duurzame goederen	112	93	113	103	61	60
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	146	139	178	217	206	77
	Overdrachten, bijdragen	317	191	174	149	113	126
	overige baten	0	1	0	0	0	0
	Subtotaal	2091	1710	1750	1605	1487	1642
	Verrekeningen	391	548	553	344	576	237
	Totaal baten	2482	2258	2303	1949	2064	1879
	Lasten	Rente en afschrijvingen	90	104	104	111	111
Aankoop gronden		709	391	384	296	111	207
Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen		805	771	866	647	473	500
personeel, plannen, belastingen, energie		89	75	118	69	62	56
Aankopen niet duurzame goederen en diensten		138	157	168	164	153	145
overdrachten, bijdragen		88	63	148	55	30	26
overige lasten		12	8	1	10	42	39
Subtotaal		1930	1569	1788	1350	982	1036
Verrekeningen		913	960	757	708	987	462
Totaal lasten		2843	2529	2545	2059	1969	1499
Resultaat		-361	-271	-242	-109	95	380

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Halfjaarcijfers bouwgrondexploitatie gemeenten (kwartaal 1+2; 2<sup>e</sup> plaatsing)

- Het eerste half jaar van 2015 laat een opmerkelijk herstel zien ten opzichte van het eerste halfjaar van 2014. Het resultaat van gemeentelijke grondexploitaties is hoger dan de voorgaande jaren.
- De opbrengsten van grondverkoop zijn gestegen met 48% in vergelijking met de vergelijkbare periode in 2014
- De opbrengsten grondverkoop zijn hoger dan in elk eerste halfjaar vanaf 2010
- De lasten voor aankoop gronden en overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen zijn hoger dan in het eerste halfjaar van 2014, maar gemeenten zijn nog wel terughoudend in vergelijking met 2010 t/m 2013.
- Er zijn in vergelijking met voorgaande jaren opvallend weinig verrekeningen geboekt.

Gegevens eerste halfjaar in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baten	Rente en afschrijvingen	47	17	13	5	16	5
	Pachten	107	109	172	118	112	153
	Opbrengst van grondverkoop	819	767	689	688	601	888
	Overige verkopen van duurzame goederen	42	62	68	51	30	35
	Overige goederen en diensten (incl huren, personeel)	115	112	83	91	73	49
	Overdrachten, bijdragen	186	115	96	102	94	78
	overige baten	0	1	0	0	0	0
	subtotaal	1316	1183	1120	1054	925	1208
	verrekeningen	187	322	329	222	455	39
	Totaal Baten	1503	1505	1449	1276	1380	1247
Lasten	Rente en afschrijvingen	35	71	62	36	70	26
	Aankoop gronden	450	263	285	173	58	141
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	460	429	515	467	308	339
	personeel, plannen, belastingen, energie	58	49	50	44	37	39
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	132	98	93	98	97	94
	overdrachten, bijdragen	51	29	95	42	23	24
	overige lasten	7	6	1	5	30	28
	subtotaal	1194	945	1102	865	624	691
	verrekeningen	506	552	420	359	728	192
	Totaal lasten	1700	1497	1522	1224	1352	883
Resultaat	-197	7	-72	52	28	364	

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Jaarcijfers Bouwgrondexploitatie 2014

- Het tekort voor grondexploitatie is in 2014 opgelopen ten opzichte van voorgaande jaren.
- Dit hogere tekort wordt voor een belangrijk bepaald door de uitkomst van verrekeningen, zoals het al dan niet nemen van een tekort op grondexploitaties.
- De opbrengst van grondverkoop is, na een dieptepunt in 2013 (een daling met 27% ten opzichte van 2012) in 2014 weer is gestegen (een stijging van 17%).
- De lasten van de aankoop van gronden zijn licht gestegen
- De overige aankopen en uitbesteding duurzame goederen (de kosten voor aankoop gebouwd vastgoed en bouw- en woonrijpmaken) zijn gedaald
- Beeld over de gehele periode laat zien een daling van zowel baten als lasten.

Jaarcijfers in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014
Baten	Rente en afschrijvingen	157	122	116	129	77
	Pachten	228	271	300	237	216
	Opbrengst van grondverkoop	1943	1896	1959	1435	1677
	Overige verkopen van duurzame goederen	240	228	537	217	181
	Overige goederen en diensten (incl huren, personeel)	476	527	409	598	251
	Overdrachten, bijdragen	630	439	416	409	319
	overige baten	20	6	0	0	1
	Subtotaal	3693	3487	3737	3027	2722
	Verrekeningen	2921	3167	3675	2911	2749
	Totaal Baten	6614	6654	7413	5938	5471
Lasten	Rente en afschrijvingen	214	133	233	308	245
	Aankoop gronden	860	602	756	447	529
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	1499	1432	1822	1156	971
	personeel, plannen, belastingen, energie	150	127	115	139	103
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	546	421	372	268	273
	overdrachten, bijdragen	222	210	221	179	120
	overige lasten	21	14	15	70	68
	Subtotaal	3511	2939	3535	2568	2310
	Verrekeningen	3854	4584	5019	3498	3612
Totaal lasten	7365	7523	8554	6066	5922	
Resultaat	-752	-869	-1141	-128	-451	

bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

## Verantwoording

Deze gegevens zijn ontleend aan 'Informatie voor derden' (lv3) 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. 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 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 lv3 is dat per kwartaal gegevens voor het EMU saldo worden aangeleverd. Hierdoor zijn ook per kwartaal gegevens 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 worden door de Rijksoverheid bepaald in een lv3-informatievoorschrift (zie voor 2016:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/regelingen/2015/10/01/concept-iv3-informatievoorschrift-gemeenten-en-gemeenschappelijke-regeling-verslagjaar-2016-inclusief> .

In de analyse is slechts gebruik gemaakt van gegevens die gemeenten opvoeren onder de lv3-functie 830 Bouwgrondexploitatie. In dit informatievoorschrift (dat jaarlijks wordt herzien) worden deze functie als volgt omschreven:

“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. ” (2015, blz. 36)

De categorieën van baten en lasten worden in het zelfde document gedefinieerd. Hierbij er de volgende hoofdcategorieën

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 bijvoorbeeld 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), 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)**