



Delft University of Technology

**Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeente
Jaarcijfers 2017 en cijfers tot en met 2e kwartaal 2018 (1e plaatsing)**

Korthals Altes, Willem

Publication date

2018

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Citation (APA)

Korthals Altes, W. (2018). Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeente: Jaarcijfers 2017 en cijfers tot en met 2e kwartaal 2018 (1e plaatsing). Delft: 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 bouwgrondexploitatie gemeenten Jaarcijfers 2017 en cijfers tot en met 2e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes
13 augustus 2018

Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten

Jaarcijfers 2017 en cijfers tot en met 2e kwartaal 2018 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

13 augustus 2018

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2018 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

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

Samenvatting

Gemeenten hebben in 2017 op hun grondexploitaties een positief saldo van meer dan € 1 miljard geboekt. Dat is voor het eerst. Wanneer rekening wordt gehouden met inflatie dan was het resultaat van 2006 (plus € 919 miljoen) nog iets hoger. Belangrijk verschil is dat baten en lasten in 2017 veel lager zijn dan toen. Een veel groter deel van de baten is niet nodig om de lasten te dekken. De investeringen van gemeenten in grond en bouw- en woonrijp maken zijn teruggelopen.

In alle provincies laten de resultaten van de gemeenten dit positieve saldo zien. De omvang van dit positieve saldo is het hoogst in de provincies waar de druk op de ruimtemarkt het hoogst is. Er zijn ook gemeenten met een negatief saldo. Dit geldt voor 29% van de gemeenten. Gemiddeld per gemeente is het negatieve saldo beduidend lager dan het positieve saldo van de andere gemeenten.

Het saldo in de eerste helft van 2018 (+ 496 miljoen) is meer dan 50% hoger dan in de eerste helft van 2017. Dit komt door een stijging van de baten met 33% en een stijging van de lasten met 24%. Met deze stijging van de lasten is mogelijk een einde gekomen aan de steeds maar dalende tendens op het gebied van gemeentelijke investeringen in grondexploitaties. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door stijgingen in lasten op het gebied van de bedrijfsinfrastructuur en minder door grondexploitaties waar woningen een onderdeel van uit maken. De opgave om meer woningen te bouwen vertaalt zich nog maar zeer beperkt door in extra investeringen in gemeentelijke grondexploitaties.

1. Inleiding

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

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

Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017², blz. 16

"3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Tot dit taakveld behoren activiteiten gericht op fysieke condities scheppen voor alle vormen van bedrijvigheid:

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

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

Daarnaast zijn er verschuivingen in de categorieën van kosten en opbrengsten. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat mutaties in voorzieningen nu apart zichtbaar zijn.

De onderhavige rapportage bevat een overzicht van de resultaten over 2017 en van de eerste twee kwartalen van 2018. De jaarcijfers over 2017 zijn onderhevig geweest aan accountantscontrole en behandeld door de gemeenteraad. Daarvoor heeft zo nodig een herwaardering van posten plaatsgevonden. Deze jaarcijfers kunnen daardoor behoorlijk afwijken van de cijfers na het vierde kwartaal. De halfjaarcijfers geven meer de lopende stand van zaken weer.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017, <http://vraagbaakiv3gemeenten.nl/files/2016-12/161220-iv3-informatievoorschrift-2017-v8.5.pdf> (geraadpleegd op 11 mei 2017)

² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016) Iv3-Informatievoorschrift Gemeenten Verslagjaar 2017, <http://vraagbaakiv3gemeenten.nl/files/2016-12/161220-iv3-informatievoorschrift-2017-v8.5.pdf> (geraadpleegd op 11 mei 2017)

2. Jaarcijfers 2017

Het positieve financiële beeld dat zich na afsluiting van het vierde kwartaal van 2017 zich aftekende, komt terug in de jaarcijfers (Tabel 1). Het grootste deel van dit resultaat wordt behaald bij reguliere grondexploitaties met woningen. Ook grondexploitaties voor bedrijfsinfrastructuur hebben echter bijgedragen aan dit positieve resultaat.

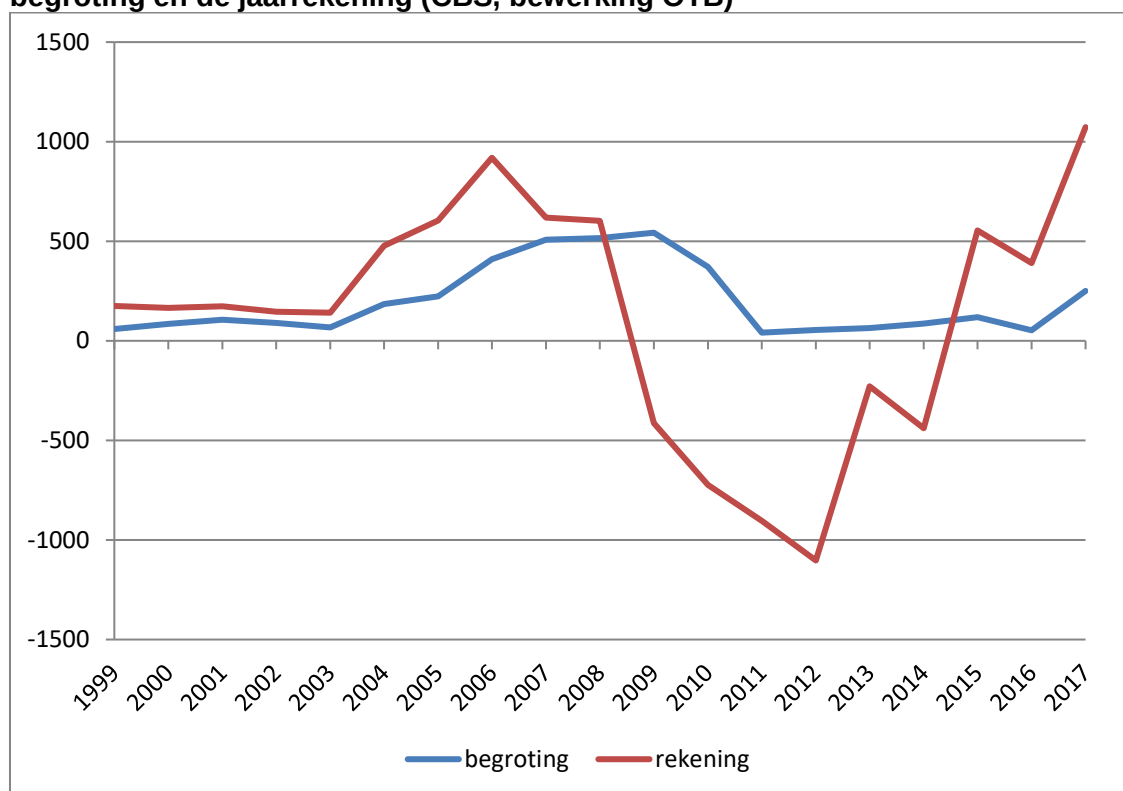
Tabel 1 Gemeentelijke grondexploitaties (niet bedrijventerreinen) 'Wonen' en fysieke bedrijfsinfrastructuur 'Economie' over 2017

In € miljoen		Wonen	Economie	Totaal
Baten	Belastingen	0	0	0
	Grond	1917	362	2279
	Duurzame goederen	208	65	273
	Pachten	277	10	288
	Huren	40	34	74
	Leges en andere rechten	66	1	66
	Overige goederen en diensten (diversen)	151	45	197
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	135	46	181
	Rente en toegerekende rente	15	3	17
	Dividenden en winsten	4	0	4
	Financiële transacties	1	0	1
	Mutatie reserves	9	6	15
	Mutatie voorzieningen	158	59	217
	Afschrijvingen	0	0	0
	Overige verrekeningen	945	427	1372
	Totaal baten	3925	1059	4984
Lasten	Salarissen en sociale lasten	219	23	243
	Belastingen	13	6	19
	Grond	153	48	200
	Duurzame goederen	677	118	795
	Pachten	3	0	4
	Ingeleend personeel	69	6	75
	Overige goederen en diensten (diverse)	346	93	440
	Subsidies	1	1	2
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	48	18	66
	Rente en toegerekende rente	244	53	297
	Financiële transacties	0	0	0
	Mutatie reserves	11	8	18
	Mutatie voorzieningen	100	33	133
	Afschrijvingen	38	14	52
	Overige verrekeningen	1178	389	1566
	Totaal lasten	3100	810	3911
Resultaat		824	249	1073

Gebaseerd op IV3 data verkregen via CBS, bewerking OTB

Het resultaat van € 1,07 miljard is nominaal hoger dan voor de crisis. Als rekening wordt gehouden met de inflatie, dan is het resultaat van 2006 (€ 0,92 miljard) nog niet overtroffen (Figuur 1).

Figuur 1: Ontwikkeling saldo gemeentelijke grondexploitatie volgens gemeentelijke begroting en de jaarrekening (CBS, bewerking OTB)



Een belangrijk verschil met voorgaande jaren betreft de totstandkoming van dit saldo. In 2006 was er sprake van baten van € 8,4 miljard tegen lasten van € 7,5 miljard. Dus 89% van de baten waren nodig om de lasten te dekken. In 2017 waren baten (€ 5,0 miljard) en lasten (€ 3,9 miljard) beduidend lager. Hierdoor is slechts 78% van de baten nodig om de lasten te dekken. De lasten voor de aankoop van gronden à € 200 miljoen en voor duurzame goederen (hier valt bouw- en woonrijp maken onder) van € 795 miljoen (zie Tabel 1) waren bij elkaar lager dan het saldo op de grondexploitaties. In eerdere jaren (Tabel 2) waren de cijfers voor 'aankoop gronden' en 'Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen' beduidend hoger. Dit betekent dat investeringen van gemeenten in grondexploitaties achter blijven bij die in het verleden. Enerzijds sluit dit aan bij de keuze die veel gemeenten hebben gemaakt om vaker te kiezen voor een faciliterende rol, waarbij zij niet meer zelf de grond aankopen, maar de kosten van publieke voorzieningen verhalen op particuliere grondeigenaren. Ook sluit dit aan bij de constatering dat er in de crisis veel plannen op de plank zijn gelegd die nu tot uitvoering kunnen worden gebracht. Anderzijds sluit dit niet goed aan bij de roep om over te gaan tot versnelling van investeringen in woningbouw. Voor het snel tot ontwikkeling brengen van betaalbare woningen kunnen gemeentelijke investeringen een oplossing bieden.

Tabel 2 Jaarcijfers gemeentelijke grondexploitatie 2010-2016

In € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	157	122	116	129	77	66	34
	Pachten	228	271	300	237	215	279	235
	Opbrengst van grondverkoop	1943	1896	1959	1435	1641	1798	2036
	Overige verkopen van duurzame goederen	240	228	537	217	180	213	170
	Overige goederen en diensten (incl. Huren, personeel)	476	527	409	598	254	304	502
	Overdrachten, bijdragen	630	439	416	409	272	195	181
	Overige baten	20	6	0	0	1	0	0
	Subtotaal	3693	3487	3737	3027	2641	2855	3158
	Verrekeningen	2921	3167	3675	2911	2713	2692	1678
	Totaal Baten	6614	6654	7413	5938	5354	5547	4836
Lasten	Rente en afschrijvingen	214	133	233	308	245	179	153
	Aankoop gronden	860	602	756	447	494	287	291
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	1499	1432	1822	1156	955	746	778
	Personeel, plannen, belastingen, energie	150	127	115	139	102	100	125
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	546	421	372	268	269	220	278
	Overdrachten, bijdragen	222	210	221	179	118	96	63
	Overige lasten	21	14	15	70	68	54	54
	Subtotaal	3511	2939	3535	2568	2253	1682	1742
	Verrekeningen	3854	4584	5019	3498	3541	3310	2703
	Totale lasten	7365	7523	8554	6066	5793	4992	4446
Resultaat		-752	-869	-1141	-128	-439	555	390

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

3. Ontwikkelingen per provincie in 2017

Het saldo van gemeentelijke grondexploitaties is in alle provincies positief op het gebied van de niet-bedrijventerreinen (Tabel 3). De positieve saldi zijn met name hoog in Noord- en Zuid-Holland, Flevoland, Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. Dit zijn de gebieden waar de druk op de woningmarkt het hoogst is. De positieve saldi zouden lager zijn als gemeenten meer plannen met een verwacht negatief saldo (zorgend voor extra lasten bij de mutatie voorzieningen) zouden lanceren voor de ontwikkeling van betaalbare woningen.

Tabel 3 Resultaten per provincie gemeentelijke grondexploitatie (niet-bedrijventerrein) over 2017

In € miljoen		Drenthe	Flevo-land	Fries-land	Gelder-land	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	43	130	46	206	20	36	357	199	159	183	31	508
	Duurzame goederen	0	0	0	35	0	2	23	85	3	21	0	39
	Pachten	0	0	0	3	1	0	7	234	3	13	0	15
	Huren	1	0	0	3	1	1	12	6	3	1	0	12
	Leges en andere rechten	0	0	0	0	1	0	62	1	0	0	0	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	9	2	1	11	2	9	13	16	5	36	2	45
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	1	1	1	19	0	6	5	42	13	11	0	37
	Rente en toegerekende rente	1	0	0	2	0	-1	3	2	0	1	0	6
	Dividenden en winsten	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	3	0	0	0	0	0	1	5	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	1	27	4	60	5	3	15	9	5	2	1	26
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	36	33	9	95	6	27	85	403	96	61	20	74
	Totaal baten	92	195	61	436	37	84	582	997	292	330	55	762
Lasten	Salarissen en sociale lasten	2	4	2	16	4	4	43	93	11	11	2	28
	Belastingen	0	1	0	2	0	0	2	1	2	1	0	3
	Grond	3	12	6	13	1	3	35	16	3	18	6	38
	Duurzame goederen	7	10	5	45	5	19	114	174	29	95	15	159
	Pachten	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	0	2	0	5	1	1	8	33	1	4	0	13
	Overige goederen en diensten (diverse)	11	21	4	37	4	13	49	61	18	31	2	94
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	1	0	0	16	0	3	4	8	2	2	0	11
	Rente en toegerekende rente	4	9	2	21	3	2	32	94	13	15	1	47
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	5	0	0	0	0	0	1	4	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	-4	5	2	16	4	2	9	12	17	1	0	35
	Afschrijvingen	9	0	1	9	0	0	4	3	2	2	0	8
	Overige verrekeningen	42	49	30	177	8	27	189	180	140	114	8	213
	Totaal lasten	76	118	52	356	32	78	491	677	242	295	34	650
Resultaat		16	78	9	80	6	6	91	320	50	35	21	112

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 4 Resultaten per provincie fysieke bedrijfsinfrastructuur over 2017

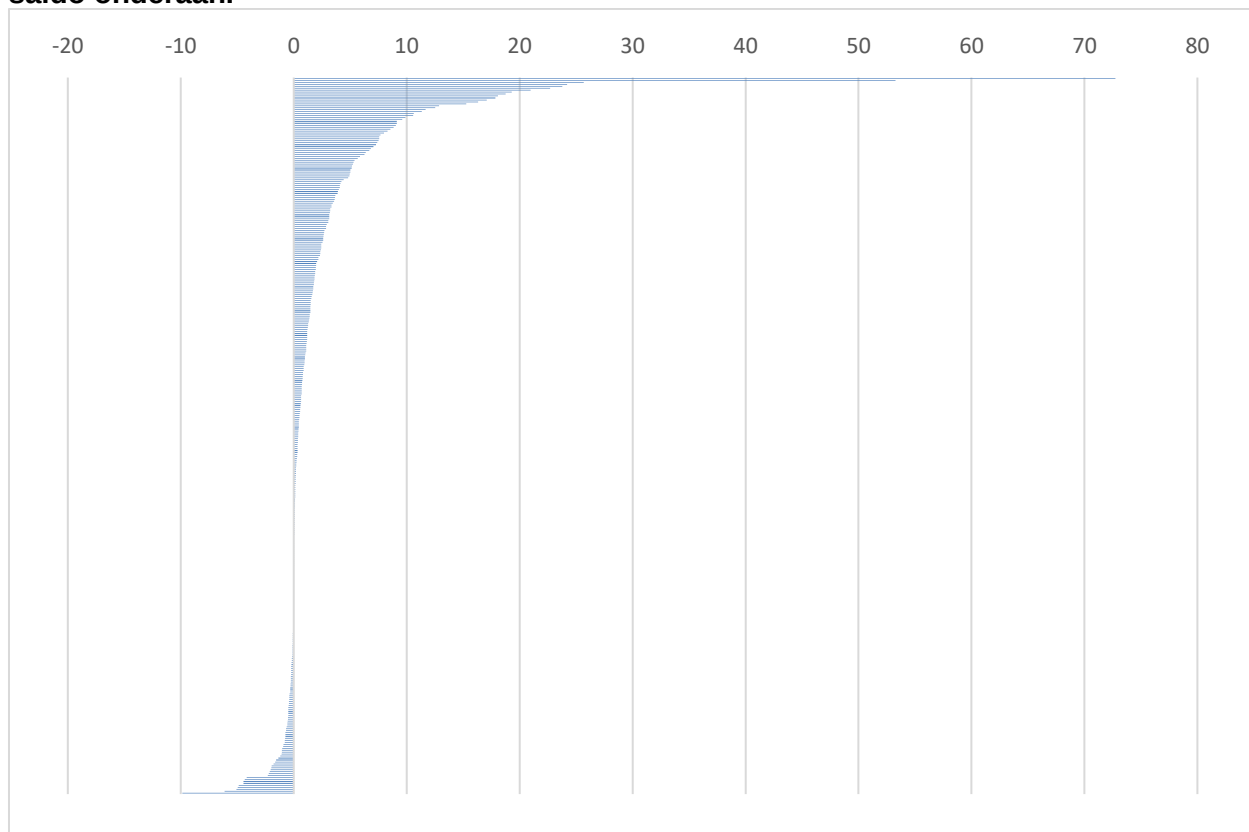
In € miljoen		Drenthe	Flevo- land	Fries- land	Gelder- land	Groningen	Limburg	Noord- Brabant	Noord- Holland	Over- ijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid- Holland
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	8	16	6	71	10	9	110	17	20	45	9	42
	Duurzame goederen	0	0	0	22	0	0	1	8	0	-1	0	35
	Pachten	0	0	0	1	0	1	3	2	0	0	0	3
	Huren	1	1	0	1	1	1	4	3	1	1	0	21
	Leges en andere rechten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	0	0	0	4	1	-1	2	18	3	-4	0	21
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	6	0	1	8	16	6	7	0	1
	Rente en toegerekende rente	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	2	0	6	27	6	8	17	282	33	24	6	18
	Totaal baten	13	36	13	164	20	17	149	350	64	74	16	143
Lasten	Salarissen en sociale lasten	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	3
	Belastingen	1	0	1	11	0	3	18	12	0	1	0	1
	Grond	2	1	2	24	1	3	16	36	12	6	2	11
	Duurzame goederen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	1	3	1	4	1	1	9	46	2	-13	0	38
	Overige goederen en diensten (diverse)	0	0	0	2	0	0	1	1	1	0	0	2
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	1	0	0	7	0	0	2	4	0	0	0	2
	Rente en toegerekende rente	2	4	4	49	3	3	6	218	35	15	4	45
	Financiële transacties	0	1	0	5	0	0	0	0	1	0	0	0
	Mutatie reserves	0	2	0	7	2	2	10	1	3	2	0	4
	Mutatie voorzieningen	0	0	0	1	4	0	2	0	0	1	0	4
	Afschrijvingen	2	1	1	9	4	2	12	4	6	-5	1	15
	Overige verrekeningen	1	0	0	11	1	-1	7	-84	6	6	0	10
	Totaal lasten	10	14	9	131	17	15	85	239	66	13	8	135
	Resultaat	3	22	4	34	3	3	64	111	-2	61	8	8

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Wat betreft fysieke bedrijfsinfrastructuur (Tabel 4) is er eveneens sprake van een concentratie van grondopbrengsten in met name Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland en Utrecht.

Overigens, wanneer op het niveau van gemeenten wordt gekeken, dan rapporteert 29% een negatief saldo. Dit saldo is gemiddeld € 883 duizend negatief. De overige gemeenten rapporteren een positief saldo van gemiddeld € 4.478 duizend per gemeente met een positief saldo (Figuur 2).

Figuur 2: Verdeling saldo over gemeenten in € miljoen. Met de gemeente met na Amsterdam (+ € 271 miljoen) hoogste saldo bovenaan en gemeente met meest negatieve saldo onderaan.



Bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

4. Gegevens eerste 2 kwartalen 2018

De gegevens over het tweede kwartaal laten in vergelijking met het tweede kwartaal van 2017 een stijging van baten, lasten en het saldo zien (Tabel 5). Het positieve saldo van (afgerond) een half miljard euro over het eerste half jaar suggereert dat er bij een aantal gemeenten nog investeringsruimte is om ruimtelijke opgaven aan te pakken. Opmerkelijk is dat deze ruimte wel lijkt te worden benut wat betreft extra lasten op het gebied van bedrijfsinfrastructuur. Lasten voor aankoop grond en duurzame goederen (bouw- en woonrijp maken) stijgen hier aanzienlijk. Op het gebied van grondexploitaties met woningen erin, daalt de som van deze twee posten. Gemeenten investeren hier niet meer in dan ze al in 2017 deden. Wellicht dat verkiezingen en collegeonderhandelingen in het eerste halfjaar van 2018 hebben geleid tot een pas op de plaats wat betreft nieuwe investeringen en verandert dit beeld nog in de loop van 2018.

Tabel 5: Gemeentelijke grondexploitaties tot en met het tweede 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	695	661	145	194	839	856
	Duurzame goederen	57	44	25	16	82	61
	Pachten	75	140	4	5	79	145
	Huren	19	15	17	11	36	26
	Leges en andere rechten	17	2	1	0	19	3
	Overige goederen en diensten (diversen)	-86	29	12	12	-74	42
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	42	57	20	-2	62	55
	Rente en toegerekende rente	1	5	0	1	2	6
	Dividenden en winsten	0	0	0	0	0	0
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	0	0	0	0	0	0
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	23	120	2	110	25	229
	Totaal baten	843	1074	226	349	1069	1423
Lasten	Salarissen en sociale lasten	40	84	8	8	47	93
	Belastingen	6	6	2	2	8	8
	Grond	49	50	9	39	58	89
	Duurzame goederen	253	242	45	100	298	343
	Pachten	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	14	32	3	3	16	35
	Overige goederen en diensten (diverse)	107	109	22	25	129	134
	Subsidies	1	0	11	0	12	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	9	17	1	4	10	22
	Rente en toegerekende rente	68	42	14	12	82	55
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	5	4	2	1	7	5
	Afschrijvingen	6	6	5	4	11	10
	Overige verrekeningen	55	67	12	65	68	133
	Totaal lasten	614	662	134	265	748	927
Resultaat		229	412	92	83	321	496

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

5. Ontwikkelingen per provincie in eerste twee kwartalen 2018

Op het gebied van niet -bedrijventerreinen zijn er aanzienlijke verschillen tussen de provincies (Tabel 6). De ontwikkelingen in de drie Noordelijke provincies, Limburg en Zeeland vinden op een lager niveau plaats dan elders. In Limburg is er zelfs sprake van een negatief saldo.

Tabel 6 Resultaten per provincie gemeentelijke grondexploitatie (niet-bedrijventerrein) over 1^e halfjaar 2018

In € miljoen		Drenthe	Flevo-land	Fries-land	Gelder-land	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Baten	Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grond	13	92	18	99	2	6	115	60	58	53	16	129
	Duurzame goederen	0	0	0	0	0	0	3	3	0	8	0	29
	Pachten	0	0	0	1	1	0	5	123	1	5	0	3
	Huren	0	0	0	1	1	0	5	2	1	0	0	4
	Leges en andere rechten	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	Overige goederen en diensten (diversen)	1	1	0	2	1	0	6	1	1	1	1	16
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	1	0	0	0	0	5	19	9	3	0	20
	Rente en toegerekende rente	0	0	0	2	0	0	1	0	0	-1	0	3
	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	0	0	0	0
	Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	0	0	0	-11	-1	1	8	102	0	0	0	21
	Totaal baten	14	94	18	93	3	8	150	311	70	69	17	225
Lasten	Salarissen en sociale lasten	1	3	0	6	1	2	3	51	5	1	1	9
	Belastingen	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0	2
	Grond	0	5	0	3	0	0	9	5	6	8	1	13
	Duurzame goederen	3	11	3	12	0	7	23	68	14	33	4	64
	Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ingeleend personeel	0	1	0	2	0	0	1	18	1	1	1	7
	Overige goederen en diensten (diverse)	1	3	1	10	1	2	11	34	7	12	1	25
	Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inkomens- en kapitaaloverdrachten	0	0	0	2	0	0	0	14	1	3	0	-3
	Rente en toegerekende rente	1	4	0	4	0	0	5	18	2	2	0	7
	Financiële transacties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatie voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	Afschrijvingen	0	0	0	2	0	0	3	0	0	0	0	0
	Overige verrekeningen	2	0	1	0	-1	1	23	16	10	6	0	10
	Totaal lasten	9	28	5	42	3	13	80	223	47	67	7	138
	Resultaat	5	67	13	52	0	-5	70	87	23	2	10	88

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 7 Resultaten per provincie fysieke bedrijfsinfrastructuur over 1^e halfjaar 2018

	In € miljoen	Drenthe	Flevo-land	Fries-land	Gelder-land	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Hol-land
Baten													
Belastingen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grond		3	10	3	46	0	13	51	7	22	11	4	24
Duurzame goederen		0	0	0	8	0	0	1	1	0	3	0	4
Pachten		0	0	0	1	0	0	1	2	0	0	0	1
Huren		1	0	0	0	1	0	2	1	0	1	0	4
Leges en andere rechten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige goederen en diensten (diversen)		0	0	0	1	0	0	1	8	1	0	0	0
Inkomens- en kapitaaloverdrachten		0	0	0	-5	0	1	0	1	0	0	0	0
Rente en toegerekende rente		0	0	0	0	0	0	1	0	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	0	0	0	0
Afschrijvingen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige verrekeningen		0	0	0	-1	0	0	-6	115	0	0	0	1
Totaal baten		3	10	3	51	1	15	51	136	25	14	4	35
Lasten													
Salarissen en sociale lasten		0	0	0	1	0	0	1	2	2	0	0	1
Belastingen		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Grond		0	0	0	0	0	9	3	5	10	4	0	7
Duurzame goederen		1	2	1	14	0	0	4	64	3	0	2	9
Pachten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingeleend personeel		0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1
Overige goederen en diensten (diverse)		0	1	0	9	0	0	3	4	2	0	0	6
Subsidies		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomens- en kapitaaloverdrachten		0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1
Rente en toegerekende rente		0	0	0	3	1	1	1	2	2	0	0	2
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	0	0	0	0
Afschrijvingen		0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1
Overige verrekeningen		0	0	0	0	0	0	4	56	1	1	0	2
Totaal lasten		2	4	1	29	4	12	19	136	21	6	3	29
Resultaat		1	7	2	22	-3	3	32	0	4	8	2	6

Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Wat betreft fysieke bedrijfsinfrastructuur (Tabel 7) zijn er vaak grote verschillen tussen de kwartalen, omdat de cijfers vaak afhankelijk zijn van de timing van beslissingen op een paar grotere locaties. Overigens ook in de eerste kwartalen van 2017 waren er net als in de eerste kwartalen van 2018 relatief veel ontwikkelingen in Noord-Brabant en Gelderland. Hier heeft Groningen een negatief saldo. Het saldo in de provincie Limburg is hier wel positief, waarbij het opmerkelijk is dat de baten van grond voor bedrijfsinfrastructuur hier hoger zijn dan voor grondexploitaties met woningen.

Verantwoording

De gegevens in dit rapport zijn ontleend aan 'Informatie voor derden' (Iv3) rapportages van gemeenten, die worden verzameld door het CBS en beschikbaar worden gesteld als open data. Deze cijfers hebben niet het CBS- kwaliteitsstempel, maar zijn volgens een wettelijke verplichting (sanctie opschorten uitbetalingen van algemene uitkering gemeentefonds) door de gemeenten aangeleverd aan het CBS. Het CBS publiceert de gegevens die op tijd binnen zijn als 1^e plaatsing, ca 2 maanden later wordt ook een 2^e plaatsing gepubliceerd op grond van eventueel nagekomen inzendingen. Wat betreft de jaarrekeningen (sluitingsdatum 15 juli dus ruim na afloop van het voorgaande jaar) zijn deze verschillen klein (in de meeste jaren 0; in 2014 een tekort dat 12 miljoen groter is) Informatie hierover kan worden gevonden op de website van het CBS: <http://iv3statline.cbs.nl>. Belangrijke doelstelling van Iv3 is dat per kwartaalgegevens voor het EMU-saldo worden aangeleverd. Hierdoor zijn ook per kwartaalgegevens beschikbaar over grondexploitaties in Nederland. Naar verwachting zullen vooral de gegevens die van belang zijn voor dit EMU-saldo (externe transacties) beter in deze data zijn opgenomen dan interne herwaarderingen (via verrekeningen) van grondportefeuilles (irrelevant voor EMU-saldo).

De wijze waarop gemeenten gegevens moeten aanleveren wordt door de Rijksoverheid bepaald in een Iv3-informatievoorschrift (zie voor 2016: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/regelingen/2015/10/01/concept-iv3-informatievoorschrift-gemeenten-en-gemeenschappen-lijke-regeling-verslagjaar-2016-inclusief>).

In de analyse is slechts gebruik gemaakt van gegevens die gemeenten opvoeren onder de Iv3-functie 830 Bouwgrondexploitatie. In dit informatievoorschrift (dat jaarlijks wordt herzien) wordt deze functie als volgt omschreven (2015, blz. 36):

“Tot deze functie behoren activiteiten waarbij ruwe onbebouwde gronden dan wel voor sanering en reconstructie bestemde gronden onder aanwending van arbeid, materialen en kapitaalgoederen omgevormd worden tot een gevarieerde hoeveelheid aan derden te verkopen dan wel in erfpacht uit te geven bouwterreinen, terwijl daarbij straten, pleinen, plantsoenen en rioleringen in de regel om niet in beheer en onderhoud worden genomen.

Kernwoorden bij deze functie zijn:

- grondverwerving;
- bouwrijp maken;
- woonrijp maken;
- financieringskosten en administratiekosten voor bouwgrondexploitaties;
- bovenwijkse voorzieningen;
- structuur- en bestemmingsplannen (voor zover betrekking hebbend op bouwgrondexploitatie);
- acquisitiekosten (met het oog op te verkopen percelen);
- erfpacht.”

De categorieën van baten en lasten worden in hetzelfde document gedefinieerd. Hierbij worden de volgende hoofdcategorieën onderscheiden

Lasten:

1. Salarissen en Sociale lasten
2. Rente afschrijving kapitaallasten
3. Goederen en diensten
4. Overdrachten
5. Financiële transacties
6. Verrekeningen

Baten

1. Rente, winstuitkeringen en afschrijvingen
2. Goederen en diensten
3. Overdrachten
4. Financiële transacties
5. Verrekeningen

Binnen de hoofdcategorieën voor goederen en diensten bestaan categorieën wat betreft goederen en diensten zoals bij lasten voor 3.0 Personeel van derden (bijvoorbeeld van advies- en ingenieursbureaus), 3.3.2 Aankoop gronden, 3.3.3 Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen (onder andere koopsommen van bestaande gebouwen en de uitbesteding van investeringswerken bij het bouw- en woonrijp maken van terreinen) en 3.4.3 Aankopen niet duurzame goederen en diensten (zoals 'meubilair voor wegen, straten en pleinen' en 'bouwmaterialen, zoals asfalt, stenen, zand, cement, hout en betonijzer ten behoeve van werken, ook al worden deze dadelijk ter beschikking van een aannemer gesteld').

Bij de baten is de uitsplitsing van goederen en diensten in onder meer 3.2.2 Pachten (waar een periodieke erfpachtcanon op wordt verantwoord, maar niet de afkoop van een canon voor bijvoorbeeld 30 of 50 jaar), en 3.3.1 Opbrengst van grondverkoop (opbrengsten eigendomsoverdracht inclusief afkoopsommen van erfpacht).

Bij de overdrachten gaat het bijvoorbeeld om rijks- en provinciale subsidies die ter beschikking worden gesteld aan de gemeente (baten) of (qua lasten) bijdragen van de gemeenten aan anderen t.b.v. grondexploitatie.

Een belangrijke categorie zijn de verrekeningen. In algemene zin betreft dit zaken die geen relatie hebben met transacties met derden. Binnen het geheel van de gemeenten moeten deze verrekeningen (van baten en lasten) in evenwicht zijn. Ter informatie gaat het hier bijvoorbeeld om zaken als: 6.0 Reserveringen (verrekeningen met reserves en voorzieningen op de balans), 6.1 Kapitaallasten (dit is de tegenhanger van de hoofdcategorieën rente en afschrijvingen nodig om van kasstelsel naar baten-lastenstelsel te komen). 6.2.2 Overige (vergelijkbaar met 6.1, maar dan voor goederen: "Voor zover aanschaf en verbruik van goederen niet in hetzelfde dienstjaar plaatsvinden, bestaat in een stelsel van baten en lasten de mogelijkheid het verbruik van die goederen door activering over de verschillende dienstjaren te verdelen. Daartoe worden de aanwezige voorraden via de balans naar het volgende dienstjaar overgeboekt."), 6.3 Overige verrekeningen (activering van lasten die niet vallen onder eerdere categorieën en herwaardering van activa en passiva).

Prof. dr. W.K. Korthals Altes

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl