

Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

Financiële gegevens 3e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2016 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

11 november 2016

Financiële gegevens bouwgrondexploitaties

Financiële gegevens 3e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2016 (1e plaatsing)

Willem Korthals Altes

11 november 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 tot en met het derde kwartaal van 2016. Het OTB maakt elk kwartaal een analyse van de gemeentelijke bouwgrondexploitatie en publiceert een geactualiseerde versie van dit rapport. Naast de gebruikelijke presentatie van de uitkomsten op landelijk niveau wordt een uitsplitsing gepresenteerd van de uitkomsten van gemeentelijke grondexploitaties per provincie.

1. Derde kwartaal 2016

Het resultaat van gemeentelijke grondexploitaties tot en met het derde kwartaal van 2016 is 60% hoger dan over dezelfde periode in 2015 (Tabel 1). Met dit resultaat van € 610 miljoen euro over 3 kwartalen worden winsten gerealiseerd die doen denken aan de periode voor de crisis. Dit resultaat over 3 kwartalen is vergelijkbaar met de jaarresultaten over 2005 (605 miljoen) en 2007 (618 miljoen) en wordt slechts overtroffen door 2006 (een jaarresultaat van 919 miljoen). De resultaten van het derde kwartaal laten sinds 2010 jaar na jaar een groei zien.

Het verschil met 2015 zit niet in meer baten, maar in minder lasten. Met name de lasten van verrekeningen – waaronder ook administratieve correcties vallen die nodig zijn om tegenvaller op te vangen – zijn sterk gedaald. Er wordt ook minder uitgegeven aan de aankoop van gronden en uitbestedingen (zoals bouw- en woonrijpmaken)

Tabel 1 Gemeentelijke grondexploitaties. Resultaten 2016 tot en met derde kwartaal (Gebaseerd op IV3 data verkregen via CBS, bewerking OTB)

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	67	60	23	57	31	11	25
	Pachten	154	151	258	166	206	199	272
	Opbrengst van grondverkoop	1296	1074	1005	913	871	1170	1018
	Overige verkopen van duurzame goederen	112	93	113	103	61	60	89
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	146	139	178	217	206	77	168
	Overdrachten, bijdragen	317	191	174	149	113	126	91
	overige baten	0	1	0	0	0	0	0
	subtotaal	2091	1710	1750	1605	1487	1642	1663
	verrekeningen	391	548	553	344	576	237	153
	Totaal Baten	2482	2258	2303	1949	2064	1879	1816
Lasten	Rente en afschrijvingen	90	104	104	111	111	62	75
	Aankoop gronden	709	391	384	296	111	207	149
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	805	771	866	647	473	500	470
	personeel, plannen, belastingen, energie	89	75	118	69	62	56	84
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	138	157	168	164	153	145	149
	overdrachten, bijdragen	88	63	148	55	30	26	22
	overige lasten	12	8	1	10	42	39	38
	subtotaal	1930	1569	1788	1350	982	1036	987
	verrekeningen	913	960	757	708	987	462	219
	Totaal lasten	2843	2529	2545	2059	1969	1499	1207
Resultaat		-361	-271	-242	-109	95	380	610

bron: OTB op basis IV3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 2 Resultaten per provincie gemeentelijke grondexploitatie in 2016 tot en met het derde kwartaal

in € miljoen		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Totaal
Baten	Rente en afschrijvingen	0	0	0	1	0	0	2	15	2	3	0	2	25
	Pachten	0	0	1	4	1	1	8	204	2	9	1	41	272
	Opbrengst van grondverkoop	21	104	27	112	8	16	205	83	69	113	20	241	1018
	Overige verkopen van duurzame goederen	0	0	0	26	0	1	10	10	13	8	1	21	89
	Overige goederen en diensten (incl Huren, personeel)	1	1	1	4	5	1	21	89	7	3	2	32	168
	Overdrachten, bijdragen	1	0	0	9	1	4	19	8	10	14	1	24	91
	overige baten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	24	106	29	157	14	23	265	409	103	150	25	360	1663
	verrekeningen	1	0	8	10	-4	30	59	0	2	3	0	44	153
Totaal Baten	25	106	37	167	10	52	324	409	105	152	25	404	1816	
Lasten	Rente en afschrijvingen	1	0	0	14	1	0	7	40	8	1	0	3	75
	Aankoop gronden	0	3	0	14	5	5	47	20	7	11	5	33	149
	Overige aankopen en uitbestedingen duurzame goederen	7	16	7	57	1	11	31	129	21	75	7	109	470
	personeel, plannen, belastingen, energie	1	2	1	6	1	1	11	10	3	8	1	40	84
	Aankopen niet duurzame goederen en diensten	2	1	2	17	2	10	21	32	8	16	2	36	149
	overdrachten, bijdragen	1	0	0	1	1	0	3	5	1	7	0	4	22
	overige lasten	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	36	38
	subtotaal	12	22	11	109	10	26	120	237	47	117	14	262	987
	verrekeningen	9	16	16	32	-2	27	103	-154	31	72	5	65	219
Totaal lasten	21	37	26	141	9	53	223	83	78	190	19	327	1207	
Resultaat	4	69	11	26	1	-1	101	326	27	-37	6	77	610	

bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Wanneer naar de resultaten per provincie wordt gekeken dan is het beeld divers (Tabel 2). Het goede resultaat in de provincie Noord-Holland wordt sterk gekleurd door de gemeente Amsterdam. Deze gemeente rapporteerde over de eerste drie kwartalen van 2016 een positief resultaat van € 293 miljoen. Dit wordt weer voor een belangrijk deel (€ 249 miljoen) veroorzaakt door negatieve lasten op het gebied van overige verrekeningen. Onder deze post vallen onder andere de activering van lasten (zoals van de bouwgrondexploitatie) en herwaarderingen van activa of passiva.

Het is echter niet zo dat de resultaten slechts door enkele gemeenten positief zijn voor heel Nederland. Maar liefst 63% van de gemeenten die betrokken zijn in deze analyse (dat zijn alle gemeenten die tijdig voldaan hebben aan de wettelijke verplichting om de informatie aan te leveren bij CBS) hebben een positief saldo. Voorbeelden hiervan zijn Alkmaar, Almere, Den Bosch, Den Haag, Franekeradeel, Lansingerland, Nieuwegein en Tilburg. Dit betekent ook dat er nog een aantal gemeenten zijn (zoals Enschede, Utrecht, Veenendaal, Velsen en Venlo) waar er sprake is van een negatief saldo.

2. 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 (zie tabel 3).
- Het resultaat is over het eerste halfjaar is iets lager dan in dezelfde periode 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.
- De verkoopopbrengsten van gemeentelijke bouwgrond laten na een stijging vanaf een dieptepunt in 2014 weer een daling zien in de eerste maanden van 2016 (figuur 1).

Figuur 1 Index verkoopopbrengst gemeentelijke bouwgrond (voortschrijdende kwartaalopbrengsten gemeten over laatste jaar) (2010 = 100)



Bron: OTB op basis Iv3-gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 3 Halfjaarcijfers bouwgrondexploitatie gemeenten 2010-2016 (in mln. euro)

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 Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

3. Definitieve jaarcijfers 2015

- Voor het eerst sinds 2008 hebben gemeenten in 2015 weer een positief saldo over grondexploitaties in de jaarcijfers kunnen rapporteren (€ 555 miljoen). Het verschil met 2014 (-€ 439 miljoen) is bijna € 1 miljard (zie tabel 4).
- Het verschil met voorgaande jaren is vooral te danken aan de verlaging van de lasten: er zijn minder gronden aangekocht en er is 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.
- Gemeenten hebben (financieel gezien) in 2015 veel meer grond verkocht dan dat ze hebben geïnvesteerd in aankoop en verbetering van gronden. 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.
- Opmerkelijk is ook dat de jaarcijfers voor het eerst sinds 2010 wat betreft het totale resultaat beter zijn dan de cijfers voor het 4^e kwartaal. Bij de jaarafsluiting waren er dus sinds dat jaar relatief weinig tegenvallers die het noodzakelijk maakten om de resultaten in negatieve zin bij te stellen.

Tabel 4 Definitieve jaarcijfers bouwgrondexploitatie gemeenten 2010-2015 (in mln. euro)

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 Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

4. Verschillen jaarcijfers met cijfers 4^e kwartaal

Daar waar de verschillen tussen jaarcijfers en cijfers voor het 4^e kwartaal in de afgelopen jaren zeer groot waren, zijn de verschillen in 2015 vooral beperkt tot posten die onder het kopje verrekeningen vallen (zie tabel 5). Deze verrekeningen leiden voor dat jaar niet tot een groot verschil tussen baten en lasten (€ 30 miljoen). Het lijkt er hiermee op dat gemeentelijke grondexploitatie in een rustiger vaarwater zijn gekomen.

Tabel 5 Verschil jaarcijfers en cijfers bouwgrondexploitatie gemeenten voor het 4^e kwartaal 2010-2015 (in mln. euro)

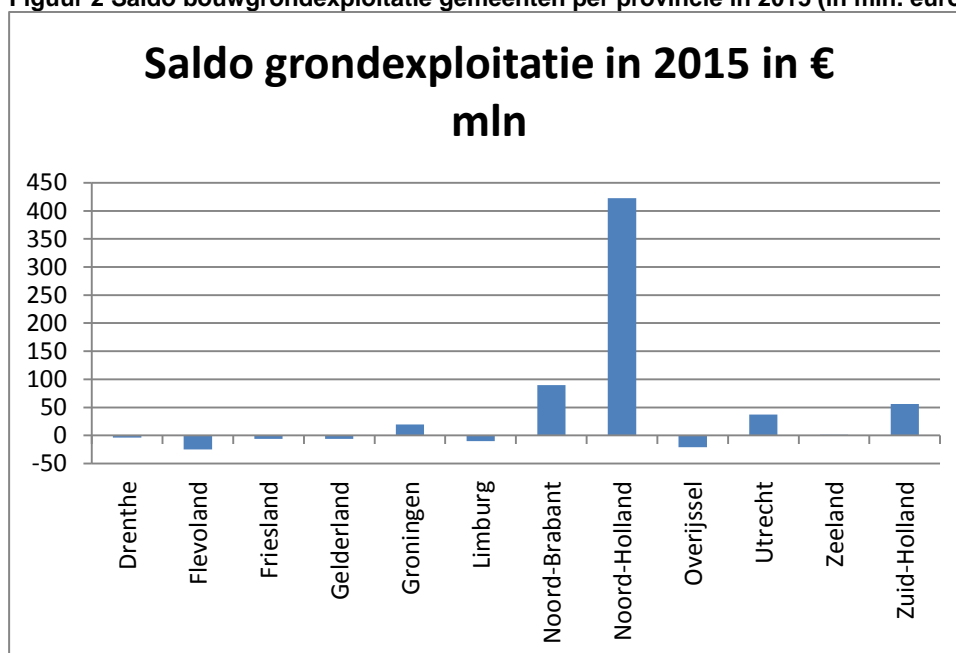
in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baten	Rente en afschrijvingen	26	12	9	32	14	28
	Pachten	13	15	7	8	-16	9
	Opbrengst van grondverkoop	10	251	506	125	240	-1
	Overige verkopen van duurzame goederen	76	65	97	84	66	30
	Overige goederen en diensten (incl. huren, personeel)	56	152	-93	10	63	42
	Overdrachten, 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

5. Resultaten per provincie (jaarcijfers 2015)

Voor het eerst is een analyse uitgevoerd naar verschillen tussen provincies, op basis van de jaarcijfers van 2015. Daaruit blijkt dat er grote verschillen in resultaten tussen de provincies bestaan. De gemeenten in de provincie Noord-Holland waren in 2015 goed voor 76% (ruim € 400 miljoen van de € 555 miljoen) van het positieve saldo op grondexploitaties van alle Nederlandse gemeenten (zie figuur 2). Ook de gemeenten in de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland, Utrecht, Groningen en Zeeland hadden per provincie 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.

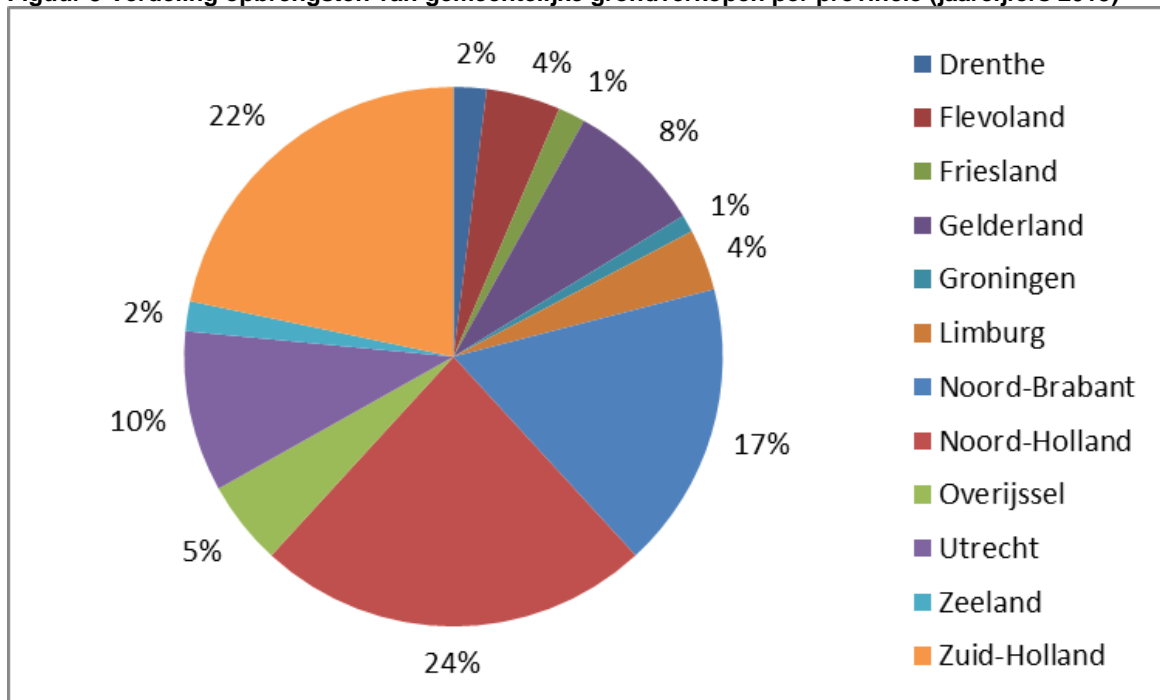
Figuur 2 Saldo bouwgrondexploitatie gemeenten per provincie in 2015 (in mln. euro)



Bron: OTB op basis Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Het totaal van € 1,8 miljard aan opbrengsten van verkoop van gronden in 2015 is in figuur 3 en tabel 6 verdeeld over de provincies. Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant kenden de hoogste opbrengsten. De drie noordelijke provincies en Zeeland de laagste opbrengsten. De verschillen zijn groot: Groningen kende een verkoopresultaat van € 19 miljoen (1% van het landelijk totaal), Noord-Holland € 425 miljoen (24%).

Figuur 3 Verdeling opbrengsten van gemeentelijke grondverkopen per provincie (jaarcijfers 2015)



Bron: OTB op basis lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

Tabel 6 Jaarcijfers bouwgrondexploitatie gemeenten per provincie in 2015 (in mln. euro)

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 grondverkoop	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 Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

6. Cijfers 1e kwartaal 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 en beduidend hoger dan in de jaren 2010-2013. Er is een lijn omhoog zichtbaar (zie tabel 7).
- 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 investeerden 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). Hier is vanaf dat jaar een dalende lijn zichtbaar. 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 jaren vaak positiever geweest dan het jaarresultaat. De verklaring daarvoor is dat het eerste kwartaal parallel loopt aan de jaarrapportage van het voorgaande jaar. In het eerste kwartaal zijn er dan weinig nieuwe tegenvallers die met verrekeningen moeten worden verwerkt. Het eerste kwartaal van 2016 is echter een stuk lager dan het jaarresultaat van 2015 (€ 182 versus € 555 miljoen).
- Gemeenten doen minder aan bouwgrondexploitatie; het is wel steeds meer winstgevend.

Tabel 7 Cijfers 1^e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2010-2016, 1^e plaatsing (in mln. euro)

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baten	Rente en afschrijvingen	4	2	4	2	4	1	2
	Pachten	51	10	52	64	98	62	57
	Opbrengst van grondverkoop	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 lv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

7. Cijfers t/m 4^e kwartaal 2015 (kwartaal 1+2+3+4; 1^e plaatsing)

- Het voorlopige resultaat (1^e plaatsing) van de grondexploitaties is in 2015 beduidend beter dan voorgaande jaren in deze periode van het jaar: € 525 miljoen (zie tabel 8). De cijfers tot en met het vierde kwartaal bevestigen het positieve beeld van de voorgaande kwartalen.
- Cijfers tot en met het vierde kwartaal betreffen nog niet de jaarcijfers. Ten behoeve van de jaarrekening worden grondexploitaties opnieuw beoordeeld. Dit kan leiden tot bijstellingen.
- De opbrengsten van grondverkoop (€ 1,8 miljard) laten een positief beeld zien. Er is sprake van een stijging van 28% ten opzichte van 2014.
- De baten van grondexploitaties (€ 4,3 miljard) zijn hoger dan in 2014. De lasten (bijna € 3,8 miljard) zijn sinds 2010 nog nooit zo laag geweest

Tabel 8 Cijfers t/m 4^e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten 2010-2015 (kwartaal 1+2+3+4; 1^e plaatsing) in mln. euro, 2010-2015

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 Iv3 gegevens gemeenten verzameld door CBS

8. Verschillen tussen jaarresultaten en 4^e kwartaal

- Historisch gezien zijn de jaarresultaten van 2010 (-€ 64 miljoen) en 2011 (-€ 622 miljoen) slechter dan het jaarresultaat. Dit betekent dat er een kans is dat het positieve jaar resultaat van 2015 (€ 525 miljoen) na het vierde kwartaal uitkomt op een tekort voor het hele jaar. (Dit heeft zich echter, in 2015 tegenstelling tot voorgaande jaren niet voorgedaan in de praktijk).
- Het belangrijkste verschil tussen het 4^e kwartaal en het 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), kunnen 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 in 2015 herstel op de woningmarkt en de werkgelegenheidsontwikkeling -, anderzijds kan het negatiever uitvallen indien de gemeente veel gronden heeft voor specifieke sectoren, zoals winkels, waarvan 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 van het voorgaande jaar dienen uiterlijk medio juli van het volgende jaar aan het CBS te worden aangeleverd. Gemeenten bespreken deze cijfers voor het zomerreces in de gemeenteraad.

Tabel 9 Verschillen jaarcijfers en 4^e kwartaal bouwgrondexploitatie gemeenten in 2010-2014 (in mln. euro)

in € miljoen		2010	2011	2012	2013	2014
Baten	Rente en afschrijvingen	26	12	9	32	14
	Pachten	13	15	7	8	-16
	Opbrengst van grondverkopen	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

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 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 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-gemeenschappelijke-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 het zelfde 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