

## **Grondposities bij gemeenten eind 2015**

Augustus, 2016

# Grondposities bij gemeenten eind 2015

**Het geïnvesteerd vermogen van gemeenten in grondposities is eind 2015 verder gedaald (met ca. 8%). Ofschoon er grote verschillen zijn in dit opzicht over het land, dalen in veel gemeenten ook de verliesvoorzieningen en nemen de reserves toe (met zo'n 9%). Enkele uitzonderingen daargelaten lijken de afwaarderingen in grondposities achter de rug. Zowel tempo van afzet van bouwrijpe grond als grondprijzen nemen weer toe voor woningbouw.**

*Aan de hand van openbare gemeentelijke (concept)jaarrekeningen zijn financiële ontwikkelingen met betrekking tot de gemeentelijke grondposities geanalyseerd. Deze analyse is op eigen initiatief van Deloitte Real Estate in het kader van het Deloitte programma met betrekking tot data analytics en als input voor maatschappelijke en beleidsmatige discussie.*

Voor de analyse zijn de conceptjaarrekeningen beoordeeld van gemeenten met meer dan 50.000 inwoners en de 10 gemeenten met minder dan 50.000 inwoners en de hoogste omvang in euro's van de post bouwgronden in exploitatie (BIE).<sup>1</sup> Deze bouwgronden in exploitatie geven het geïnvesteerde vermogen van gemeenten in grondposities weer die in de toekomst nog terugverdiend moeten worden. In totaal bevat deze analyse gegevens van 70 van de 390 gemeenten (18%). De omvang van de boekwaarde van de post BIE van deze 70 gemeenten over 2014 beslaat 45% van de totale BIE van alle gemeenten over dat jaar.

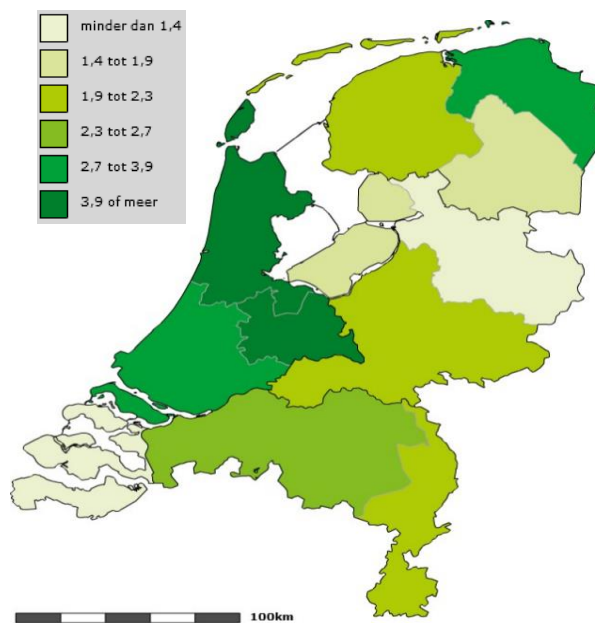
Als we een vergelijking maken van de jaarlijkse percentuele verschillen tussen de BIE, NIEGG, Reserves en Voorzieningen tussen de gehanteerde sample en de complete sample over de voorgaande jaren, komen we op zeer vergelijkbare percentuele mutaties uit. Om bovenstaande redenen achten wij de gehanteerde sample representatief voor Nederland als geheel. De verzamelde gegevens van 2015 zijn vergeleken met voorgaande jaren om ontwikkelingen zichtbaar te maken. Ook is aan de hand van data van het CBS gekeken naar prijsontwikkelingen van koopwoningen en toevoegingen van nieuwbouwwoningen, die in belangrijke mate bepalend zijn voor het verloop van het geïnvesteerde vermogen en de waardeontwikkelingen van door gemeenten uit te geven/uitgegeven bouw kavels.

---

<sup>1</sup> De tien gemeenten met de hoogste BIE waarvan de jaarrekening over 2015 beschikbaar is per 21 juli 2016.

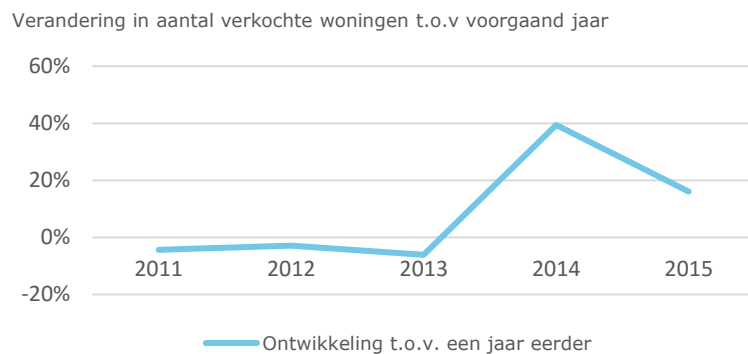
# Marktontwikkelingen

Allereerst is gekeken naar de prijsontwikkeling van koopwoningen. De prijsontwikkeling van woningen is een belangrijke indicatie van de waarde van de grond en is daarom van belang voor gemeentelijke grondexploitaties. Onder andere een aantrekkende economie en een toenemende vraag naar woningen hebben ervoor gezorgd dat huizenprijzen sterk zijn gestegen de afgelopen twee jaar. Grote verschillen zijn echter zichtbaar: prijzen zijn nauwelijks gestegen in Zeeland, Overijssel en Flevoland, terwijl in Noord-Holland en Utrecht prijsstijgingen van respectievelijk 5% en 4% zichtbaar zijn. In Amsterdam stegen prijzen het hardst. Ten opzichte van 2014 zijn de huizenprijzen hier in 2015 met bijna 10% toegenomen.



Figuur 1: Prijsontwikkeling (%) koopwoningen per provincie (bron: CBS)

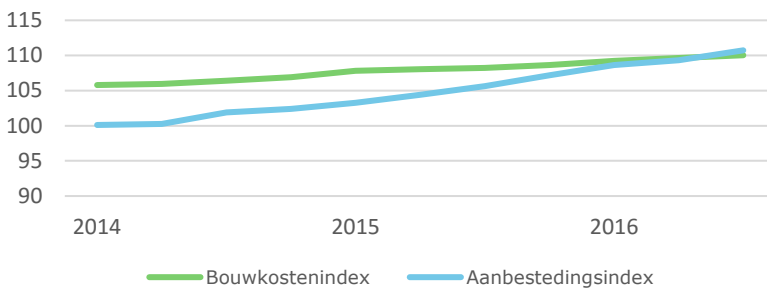
Ook een stijging van het aantal verkochte woningen is in heel Nederland zichtbaar. In alle provincies is het aantal verkochte woningen in 2015 met meer dan 10% gestegen ten opzichte van 2014. Alleen in Zeeland is deze groei kleiner, namelijk 7%.



Bron: CBS

De stijging in huizenprijzen gaat vergezeld van een toename in bouwkosten. Onderstaande grafiek toont aan dat over de afgelopen twee jaar de bouwkosten zijn toegenomen met gemiddeld ongeveer 1,6% per jaar. De onderstaande grafiek geeft naast de bouwkostenindex ook de aanbestedingsindex weer. Deze index geeft een beeld van de prijs waarvoor een aannemer een realisatie verkoopt aan een opdrachtgever. De aanbestedingsindex toont een sterkere stijging dan de bouwkostenindex over de afgelopen twee jaar met een gemiddelde stijging van 4,2%.

Kostenindices (2007=100)

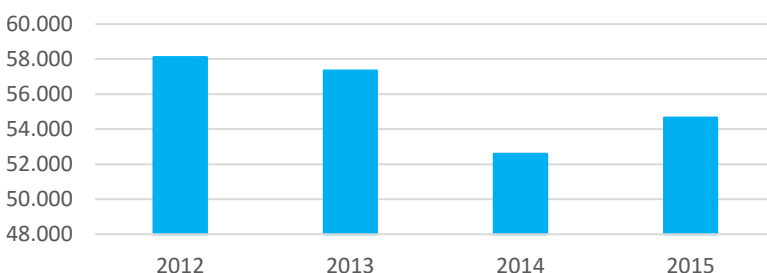


Bron: Bouwkostenkompas

Bovenstaande grafiek impliceert dat bouwkosten stijgen en aanbestedingsvoordelen minder worden. Voor de ontwikkeling van de grondwaarde bij gemeenten is het verschil met de prijsstijgingen van woningen relevant. De grondwaarde wordt residueel berekend, dat wil zeggen prijs van de woning minus bouwkosten is waarde van de bouwrijpe grond. De prijsstijging van koopwoningen geeft dus niet per definitie ook een stijging van de grondwaarde. In sommige gebieden kan zelfs de grondwaarde nauwelijks stijgen of zelfs dalen als de stijging van de bouwkosten hoger is dan de stijging van woningprijzen.

Als we kijken naar de aan de woningvoorraad toegevoegde nieuwbouwwoningen is er in 2015 voor het eerst weer groei zichtbaar sinds 2012. Deze groei kan een extra indicatie zijn dat de markt voor nieuwbouwwoningen aantrekt en de uitgifte van kavels door gemeenten toeneemt. Dit kan gunstige gevolgen hebben voor de balanspositie van gemeentelijke grondbedrijven omdat het geïnvesteerd vermogen afneemt, rentekosten minder worden, verliesvoorzieningen mogelijk kunnen worden verminderd en (weer) winstnemingen uit gemeentelijke grondexploitaties mogelijk worden.

Gerealiseerde nieuwbouw



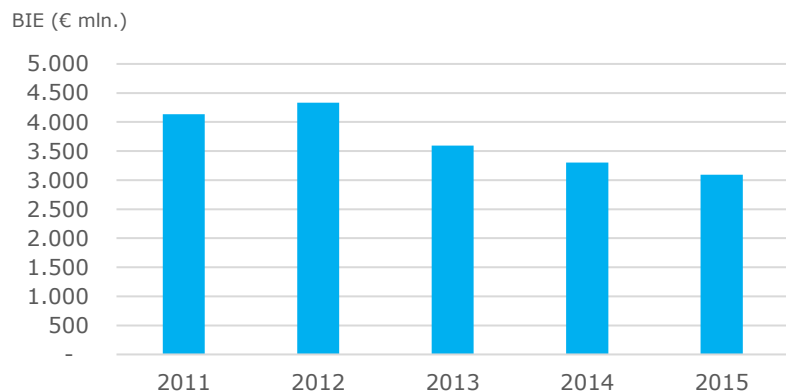
Bron: CBS

Overigens zien we hiermee dat de gerealiseerde nieuwbouw nog steeds minder is dan in 2012 en achterblijft bij de geprognosticeerde behoeften.

# Ontwikkeling grondposities

Ook in 2015 is een lichte daling van de waarde van bouwgronden in exploitatie zichtbaar. Ten opzichte van 2014 is de post BIE met 6,3% gedaald.<sup>2</sup> Dit is een iets minder sterke daling dan in 2014, waar de BIE met bijna 7% daalde ten opzichte van het voorgaande jaar. Door een toename van de uitgifte van bouwrijpe grond zou het onderhanden werk (geïnvesteed vermogen) verder dalen. Daartegenover zou het onderhanden werk kunnen toenemen door nieuwe grondaankopen, kosten van planontwikkeling en aanleg infrastructuur en bouwrijpmaakkosten. Veel gemeenten investeren echter alleen nog in grondaankopen, planontwikkeling en infrastructuur als daar op korte termijn direct grondverkoop tegenover staan (de zogenaamde cashflow-sturing, om het geïnvesteed vermogen niet verder op te laten lopen).

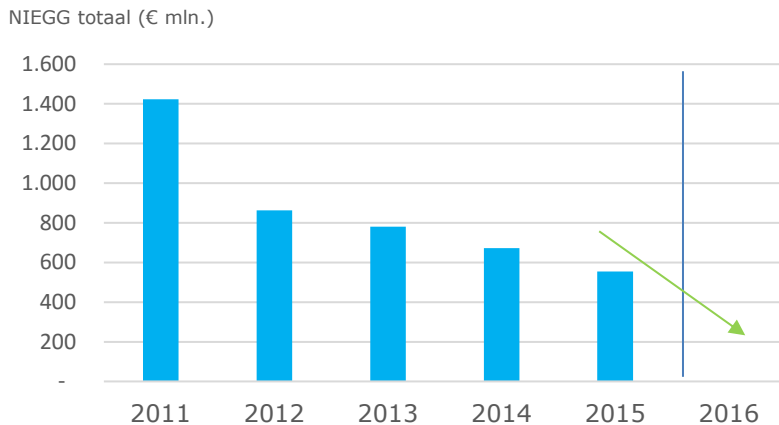
Tenslotte zou het onderhanden werk verder terug kunnen lopen door afwaarderingen, daar waar de verwachting is op basis van actuele marktontwikkelingen, dat het geïnvesteed vermogen in de toekomst niet verder terugverdiend kan worden. Dat is in de afgelopen jaren reeds fors het geval geweest, ook door veranderende regelgeving, zoals ook in onze Monitor Gemeentefinanciën 2014 is aangeduid. De verwachting is echter dat dit in de jaarrekeningen 2015 minder het geval is geweest, aangezien in de voorgaande jaren reeds fors is afgewaardeerd. Dit zien we ook terug in de ontwikkeling van de voorzieningen (zie verderop in de tekst).



Per saldo veronderstellen wij dan ook dat de beperkte terugloop van het onderhanden werk in de BIE vooral heeft plaatsgevonden door een versnelling in de uitgaven en toename van de grondprijzen. Doordat dit echter in slechts een deel van het land nadrukkelijk het geval is geweest, is het effect op het totaal nog steeds beperkt. Daarnaast merken we voor de volledigheid nog op dat in het onderhanden werk zowel grondposities zitten voor woningbouw, maar ook voor bedrijventerreinen en (in mindere mate) andere vastgoedcategorieën. De versnelling die we in de woningbouw in sommige gemeenten in het land zien, zien we in beperktere mate bij bedrijventerreinen.

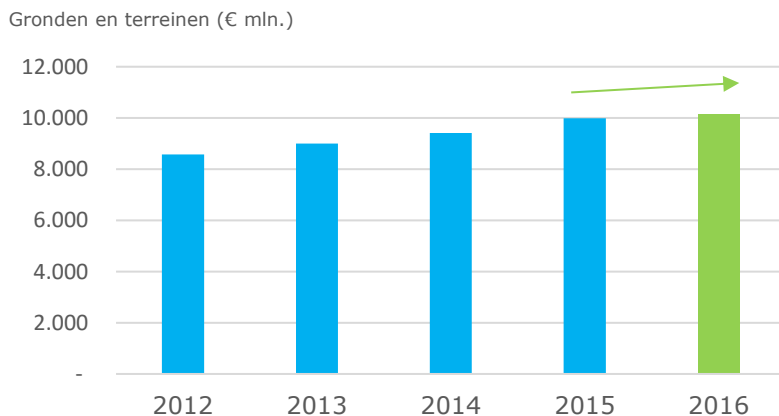
<sup>2</sup> Indien Amsterdam buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt de daling in BIE 2,3%.



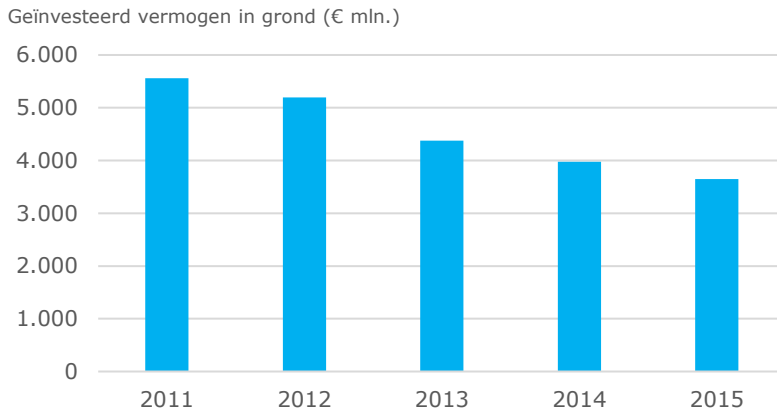


De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) laten een forsere daling zien. Deze daling is groter dan de daling in de BIE. In 2015 daalde de NIEGG met 17,5%, na eerder in de voorgaande jaren ook al fors te zijn gedaald. Zeer waarschijnlijk heeft de grote daling te maken met nieuwe regelgeving. De post NIEGG is vanaf 1 januari 2016 afgeschaft. Dat betekent dat deze gronden, waarvoor nog geen vastgestelde planontwikkeling is, ofwel overgeheveld worden naar de materiele vaste activa ofwel dat ze in exploitatie worden genomen als BIE. Wel is sprake van een overgangstermijn ten aanzien van de waardering van deze categorie gronden indien deze toegevoegd worden aan de materiele vaste activa. Gemeenten krijgen hier vanaf 2016 nog 4 jaar de tijd voor voordat ze deze gronden aan de marktwaarde moeten toetsen. Veel gemeenten zijn de afgelopen jaren al bezig geweest om deze post om te boeken. Dit zal naar verwachting in 2016 leiden tot een stijging in de post materiele vaste activa.

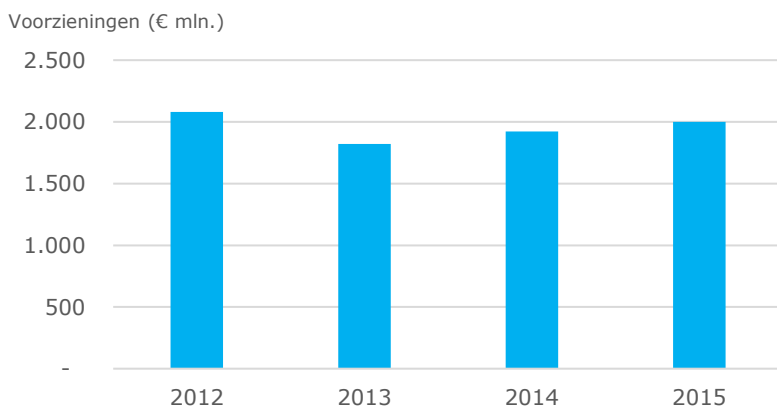
Onder de post materiele vaste activa valt de subpost gronden en terreinen. De waarde hiervan is net als voorgaande jaren gestegen. Deels is dit, zoals hierboven aangegeven, te verklaren door de nieuwe regelgeving rondom de NIEGG. Onder deze post materiele vaste activa vallen alle gronden en terreinen waar geen transformatie (en/of bestemmingswijziging) is of wordt voorzien. De waardering vindt plaats naar verkrijgingsprijs of marktwaarde (naar huidig gebruik) als die lager is. Voor overgehevelde NIEGG's geldt zoals gezegd nog een overgangstermijn van vier jaar, dat wil zeggen dat mogelijk in de post materiele vaste activa nog toekomstige afwaarderingen zijn te verwachten (dus enige 'lucht' in de waardering). Op het totaal van de post NIEGG's is echter in de afgelopen jaren reeds fors afgeboekt en is de omvang van de balanswaarde meer dan gehalveerd.



De optelsom van de BIE en NIEGG geeft inzicht in het totaal geïnvesteerd vermogen van de gemeente in ontwikkelgronden.



Tegenover het geïnvesteerd vermogen staat de post voorzieningen. Voorzieningen worden getroffen om (verwachte) verliezen op grondexploitaties af te dekken en spelen daarom als tegenhanger van het geïnvesteerd vermogen een belangrijke rol. In het geïnvesteerd vermogen is de post voorzieningen reeds verwerkt als correctie, in die zin dat het om het netto onderhanden werk gaat (geïnvesteerd vermogen minus verliesvoorzieningen en afwaarderingen). Voorzieningen zijn in 2015 met 1,3% toegenomen, wat inhoudt dat gemeenten ondanks de aantrekkende woningmarkt toch nog een toename in verliezen op hun grondexploitaties verwachten. Wel moet worden opgemerkt dat van de 70 gemeenten die onderdeel zijn van deze analyse, 56% een afname in deze voorzieningen had in 2015 ten opzichte van 2014. De toename van 1,3% op totaalniveau kan worden verklaard door enkele uitschieters zoals Nijmegen en Rotterdam (toenames van respectievelijk €41,9 miljoen en €32,0 miljoen).<sup>3</sup>

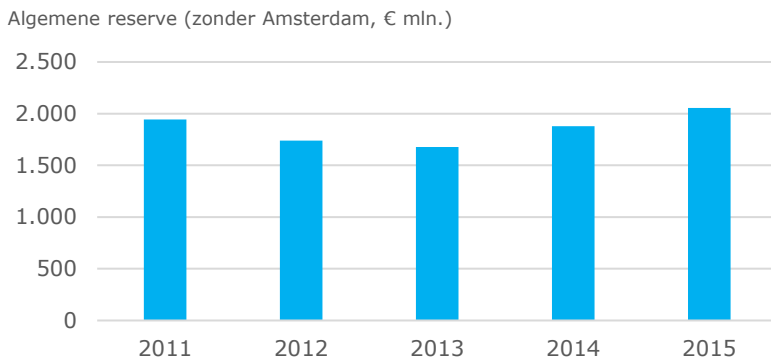


Reserves kunnen worden aangewend om tegenvallers op te vangen en dienen dus als belangrijke buffer als kosten veel hoger uitvallen dan verwacht.<sup>4</sup> Uit onderstaande grafiek is de gemeente Amsterdam weggelaten in verband met grote reserve erfpachtgronden op de balans. Over de afgelopen twee jaar zijn

<sup>3</sup> De verhoging van de voorziening in Rotterdam betreft een technische correctie, waar per saldo (zonder technische correctie) sprake zou zijn van een daling. Daarnaast is er – volgens opgave Rotterdam – in 2015 winst genomen op grondexploitaties van ca. 17 mln.

<sup>4</sup> [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Leudal/13512/13512\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Leudal/13512/13512_1.html).

de algemene reserves van de gemeenten in Nederland met respectievelijk 11,9% en 9,4% toegenomen.



## Samenvatting belangrijke posten geanalyseerde gemeenten

Totalen (€ mln)	2011	2012	2013	2014	2015
BIE	4.137	4.330	3.597	3.303	3.095
NIEGG	1.423	862	780	672	554
Voorzieningen	-	2.081	1.821	1.907	1.931
Gronden en terreinen	-	8.578	9.003	9.416	9.985
Algemene reserve (zonder Amsterdam)	1.945	1.738	1.679	1.879	2.056

*Deloitte Real Estate & Partnerships is met circa 80 adviseurs één van de grootste vastgoedadviseurs van Nederland. Wij adviseren over gebiedsontwikkeling en PPS, ondersteunen bij waardering, financiering en transacties van vastgoedprojecten en – portfolio's en staan (vastgoed)organisaties bij in hun strategievorming.*

*Een onderdeel van de dienstverlening van Deloitte Real Estate & Partnerships is het adviseren van overheden in het bepalen en optimaliseren van hun rol en positie in gebiedsontwikkeling.*

Voor meer informatie verwijzen wij naar [www.deloitte.nl/realestate](http://www.deloitte.nl/realestate)

Auteurs: Fabian Ruinard, Lisanne Vroom, Hakan Celik, Jan Willem Santing en Frank ten Have





## Contact:

### **Frank ten Have**

#### **Partner**

Tel: +31 (0)88 288 2426

Mobile: +31 (0)6 5261 5018

Email: [ftenhave@deloitte.nl](mailto:ftenhave@deloitte.nl)

### **Hakan Celik**

#### **Senior Manager**

Tel: +31 (0)88 288 3734

Mobile: +31 (0)6 2025 2461

Email: [hcelik@deloitte.nl](mailto:hcelik@deloitte.nl)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.nl/about](http://www.deloitte.nl/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.