

## Grondposities gemeenten in 2017 weer met een kwart gedaald



# Inhoud

Introductie	2
Conclusie	3
Wijzigingen BBV	5
Ontwikkelingen woningmarkt	6
Grondposities	8
Deloitte Real Estate / Contact	13
Bijlage	14

# Introductie

## Onderzoek jaarrekeningcijfers 2017 gemeentelijke grondexploitaties

*In de crisisjaren hebben gemeenten veel verliezen geleden op aangekochte gronden. De verliezen liepen op tot in totaal meer dan € 3 miljard. Hoe staat het met de gemeentelijke grondposities nu de economie weer is aangetrokken? Wordt het grondbedrijf weer de ouderwetse flappentap, zoals voor 2008? Recente cijfers van de TU Delft wijzen in die richting. Wij trekken een andere conclusie.*

Deloitte Real Estate heeft in het verleden meermaals een monitor gepubliceerd over de grondposities bij gemeenten. De laatste monitor dateert van september 2017 en bespreekt de balansposities tot en met eind 2016. Voorliggende monitor bespreekt de ontwikkelingen van deze cijfers in 2017. Aan de hand van openbare gemeentelijke (concept) jaarrekeningen zijn de financiële ontwikkelingen 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. De monitor bevat de gegevens van 71 van de in totaal 388 Nederlandse gemeenten (stand 2017). Deze gemeenten komen overeen met de geanalyseerde gemeenten uit voorgaande onderzoeken. De geanalyseerde 71 gemeenten zijn in de eerste monitor geselecteerd op basis van inwonersaantal en omvang in euro's van de bouwgronden in exploitatie (BIE). In 2015 bedroeg deze 45% van de totale omvang van de (landelijke) BIE.

De huidige monitor bevat 78% van de gemeenten met een inwonersaantal van 50.000 of meer. Daarnaast bevat de monitor 10 gemeenten met minder dan 50.000 inwoners, maar welke een relatief hoge omvang in BIE hebben. Een lijst van deze gemeenten is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

De verzamelde gegevens van 2017 zijn afgezet tegen de cijfers van voorgaande jaren om de ontwikkelingen in grondposities zichtbaar te maken. Dit laat zien dat de grondposities van gemeenten in vijf jaar tijd in waarde gehalveerd zijn, zoals wij ook vorig jaar reeds concludeerden (dit nog zonder correctie voor winstnemingen, zie verderop in deze rapportage).

Ook zal het effect van de wijziging in het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) ten aanzien van tussentijdse winstneming worden besproken. Volgens de voorgeschreven Percentage of Completion (POC)-methode moet tussentijds winst worden genomen bij een geprognosticeerde winst aan het eind van de looptijd. Dit heeft in 2017 effect gehad op de financiële cijfers zoals verantwoord in de jaarrekeningen. Tevens brengt dit rapport in kaart hoe de reserveposities en de verliesvoorzieningen van de onderzochte gemeenten zich hebben ontwikkeld.

# Conclusie

## Grondposities en grondverwerving lopen terug en tegelijkertijd aanzienlijke winstneming uit grondbedrijven

Overzicht relevante balansposten van de 71 geanalyseerde gemeenten

<b>Totalen (€ mln.)</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>BIE</b>	4.330	3.597	3.303	3.099	2.721	2.556
<b>NIEGG (voorraad)</b>	862	780	672	546	1	7
<b>Voorziening BIE</b>	2.081	1.906	1.999	2.122	1.944	1.926
<b>Materiele vaste activa</b>	31.159	31.846	34.034	35.208	36.718	37.792
- waarvan Gronden en terreinen	8.578	9.003	9.416	10.015	11.159	11.542
<b>Algemene reserve (excl. Amsterdam)</b>	1.738	1.679	1.879	2.056	2.317	2.449

Overzicht grondverkopen en grondverwerving uit onbewerkte Iv3-data van alle gemeenten in Nederland

<b>Totalen (€ mln.)</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Opbrengsten uit grondverkopen</b>	1.965	1.450	1.650	1.805	2.043	2.279
<b>Uitgaven voor grondverwerving</b>	764	449	498	289	292	200

- De gemiddelde prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 3 jaar sterk toegenomen (respectievelijk met 2,8%, 5% en 7,6%). Het woningaanbod neemt in 2017 echter af, wat duidt op een krapte aan de aanbodzijde van de woningmarkt.
- Het voorschrijven van de POC-methode voor de bepaling van tussentijdse winstneming door de commissie BBV, heeft ertoe geleid dat de 71 gemeenten in deze studie € 554 miljoen winst hebben genomen in 2017 (waarvan € 187 miljoen door gemeente Amsterdam). Aangezien 2017 het eerste jaar is waarin de gemeenten deze POC-methode toepassen bestaat deze winst ook voor een aanzienlijk deel uit een correctie op eerdere jaren.
- Het geïnvesteerde vermogen in grond is in de 71 geanalyseerde gemeenten in 2017 verder afgenomen. Ten opzichte van 2012 is de waarde van de grondposities meer dan gehalveerd (voorraad BIE en NIEGG). Minder geïnvesteerd vermogen in grond betekent minder financiële risico's, maar ook minder beschikbare bouwlocaties.

# Conclusie

## Grondposities en grondverwerving lopen terug en tegelijkertijd aanzienlijke winstneming uit grondbedrijven

- In 2017 liggen de investeringen in de grondexploitatie en (nieuwe) grondverwerving aanzienlijk lager dan de opbrengsten\*, hetgeen past bij het beeld van teruglopend geïnvesteerd vermogen. De afgelopen vijf jaar is tevens een afname van grondverwerving zichtbaar tegenover een toename van grondverkoop. Hieruit kan geconcludeerd worden dat gemeenten steeds minder inzetten op actief grondbeleid.
- De omvang van de voorzieningen van de 71 geanalyseerde gemeenten is in absolute zin beperkt afgenomen. Dit kan samenhangen met reeds langlopende grondexploitaties die ondanks de aantrekkende markt verlieslatend blijven en/of door grondexploitaties waarbij de grondopbrengsten vastliggen in contracten en deze dus beperkt profiteren van de aantrekkende markt.
- De algemene reserve van de 71 gemeenten is verder verbeterd. Het is niet duidelijk in hoeverre dit het gevolg is van winstneming uit grondbedrijven aangezien gemeenten dit op verschillende wijzen verwerken. Gemeenten kunnen tussentijdse winstneming toevoegen aan een specifieke reserve grondbeleid of aan de algemene reserve.

Wij concluderen dat er ondanks de gunstige markt geen sprake is van het grondbedrijf als flappentap voor de gemeente. De winstneming die in 2017 is verantwoord, als gevolg van een wijziging in de verslaggevingsregels voor de jaarrekening, bestaat voor een groot deel uit een correctie op voorgaande jaren en moet dus als incidenteel worden beschouwd. Ook moet die worden gezien in het licht van de eerdere verliezen van ca. 3 mrd in de jaren 2010-2014. Daarbij komt de nu tussentijds genomen winst in mindering op de toekomstige winst en betreft het daarmee in feite deels een vervroegde onttrekking van de winstpotentie. Ook is tussentijdse winstneming afhankelijk van kosten- en opbrengstenramingen waardoor de dreiging bestaat dat stijgende bouwkosten of tegenvallers op aanbestedingen de geraamde winst in de toekomst zullen verminderen. Tot slot zien wij dat het geïnvesteerd vermogen in de grondposities van gemeenten steeds kleiner wordt, alsook de grondverwerving, waardoor de winsten in de toekomst naar verwachting steeds minder zullen zijn.

\* Bron: 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.

# Wijzigingen BBV

## Tussentijdse winstneming

In de monitor grondposities 2016 vormden de wijzigingen van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) ten aanzien van de verslaggevings-regels een belangrijk element van de analyse. In 2017 zijn de verslaggevingsregels uitsluitend gewijzigd ten aanzien van tussentijdse winstneming. Aanleiding hiertoe was dat de bepaling die hierover was opgenomen in de notitie grondexploitatie 2016 tot veel vragen leidde over de concrete toepassing.

Begin 2017 heeft de Commissie BBV voor het eerst aangegeven hoe de POC-methode wordt toegepast. In de loop van 2017 heeft de Commissie BBV bij diverse vragen deze wijze van berekenen van de tussentijds winst bevestigd. In maart 2018 heeft de Commissie BBV de 'Aanvulling Notitie Grondexploitatie: Tussentijds winst nemen (POC-methode)' gepubliceerd. Daarin is de nadere uitleg over tussentijdse winstneming samengevat en uitgebreid en is aangekondigd dat deze nadere uitleg zal worden opgenomen in een in het najaar van 2018 te publiceren actualisatie van de Notitie Grondexploitatie. In deze aanvulling worden de essentiële uitgangspunten van het BBV benoemd: het toerekeningsbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel. Bij meerjarige projecten – zoals grondexploitaties – betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord.

Daarmee is tussentijdse winstneming geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel.

Door toepassing van de POC-methode wordt naar rato van de voortgang van het project tussentijds winst verantwoord. De voortgang wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Hiermee wordt de totale winst over de individuele grondexploitatie toegerekend aan de reeds verkochte kavels.

In het verleden domineerde bij de gemeenten nadrukkelijk het voorzichtigheidsbeginsel bij de overweging om tussentijds winst te nemen. Toepassing van de POC-methode heeft daarom het verwachte gevolg dat gemeenten eerder winst gaan nemen. Ook zal dit in 2017 leiden tot een correctie ten aanzien van winsten die reeds in voorgaande jaren gerealiseerd zouden zijn onder toepassing van de POC-methode. Aangezien grondexploitaties vaak een looptijd hebben van 10 tot 15 jaar kan er in 2017 sprake zijn van een forse correctie in de tussentijdse winstneming omdat veel gemeenten voorheen vaak pas in de laatste 2-3 jaar van het project winst namen.

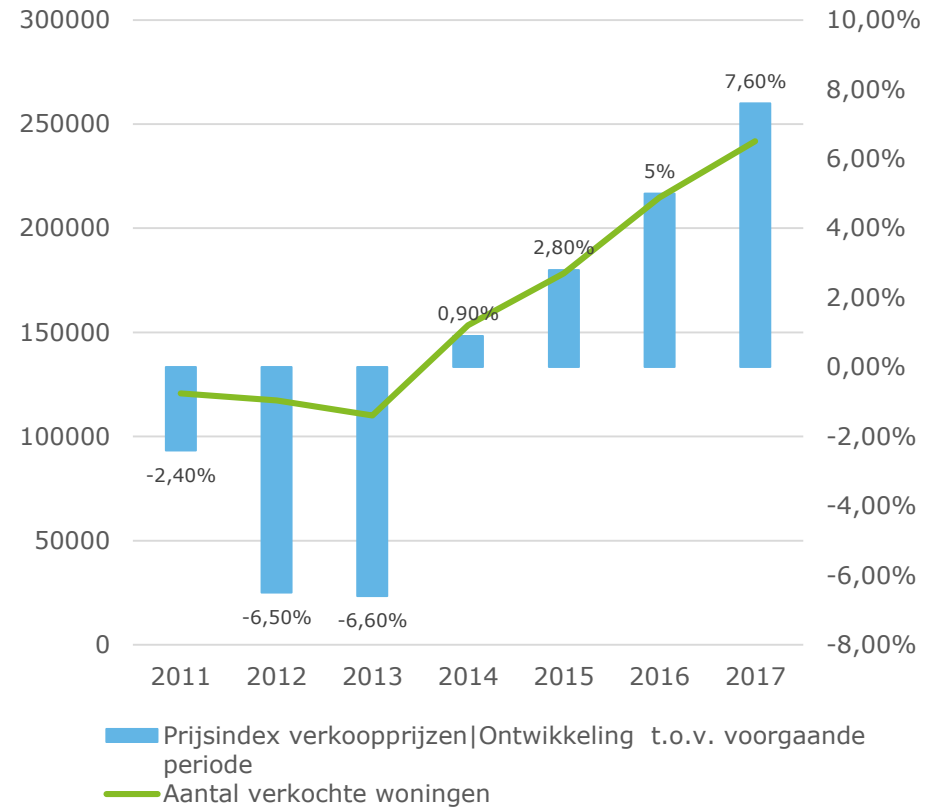
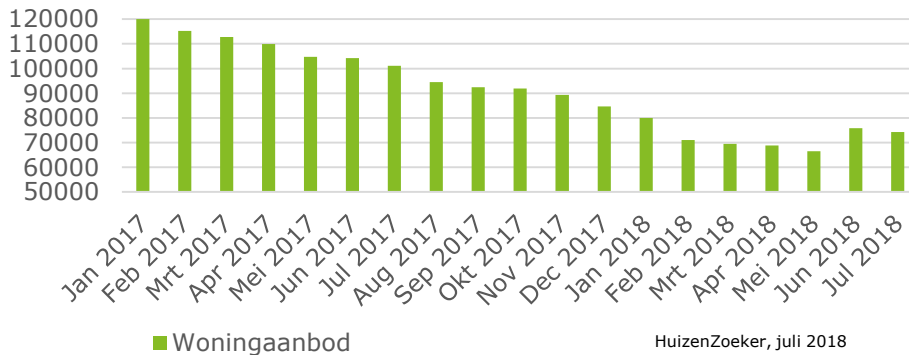
Met de toepassing van de POC-methode moet winst worden genomen op basis van een eindprognose over een aantal jaren. Dit geldt ook wanneer de gerealiseerde kosten op dat moment nog hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten. In dergelijke gevallen leidt tussentijdse winstneming tot een toename van de boekwaarde waardoor het risicoprofiel ook toeneemt.

# Ontwikkelingen woningmarkt

## Krapte aan de aanbodzijde

Vergelijkbaar met voorgaande jaren is gekeken naar de Nederlandse marktontwikkelingen omtrent woningprijzen en woningbouw. De prijsontwikkeling van woningen is een belangrijke indicator van de waarde van grond en is daarom van belang bij analyse van gemeentelijke grondposities. Zoals te zien is in de grafiek rechts, zijn volgens de cijfers van het CBS de gemiddelde prijzen van koopwoningen in Nederland de afgelopen 3 jaar toegenomen (respectievelijk met 2,8%, 5% en 7,6%). De cijfers laten ook een aanhoudende groei zien in het aantal verkochte woningen.

De transactiecijfers van NVM-Regio Nederland over het tweede kwartaal van 2018 laten zien dat het aantal transacties in het eerste halfjaar van 2018 terugloopt, terwijl de prijzen blijven stijgen. Deze ontwikkeling is indicatief voor een hoge vraag naar woningen op de markt en een achterblijvend aanbod. Dit wordt tevens ondersteund door de woningmarktcijfers juli 2018 van HuizenZoeker die aantonen dat het woningaanbod gedurende 2017 fors is afgenomen.



CBS, 20 juli 2018

# Ontwikkelingen woningmarkt

## Aantallen en prijzen van nieuwbouwwoningen stijgen, maar bouwkosten ook

In de monitor 2016 spraken wij de verwachting uit dat de cijfers rondom gerealiseerde/te realiseren nieuwbouw zullen blijven stijgen de komende jaren. Onderstaande grafiek, gevoed door gegevens van het CBS inzake de woningvoorraad, bevestigt dit beeld.

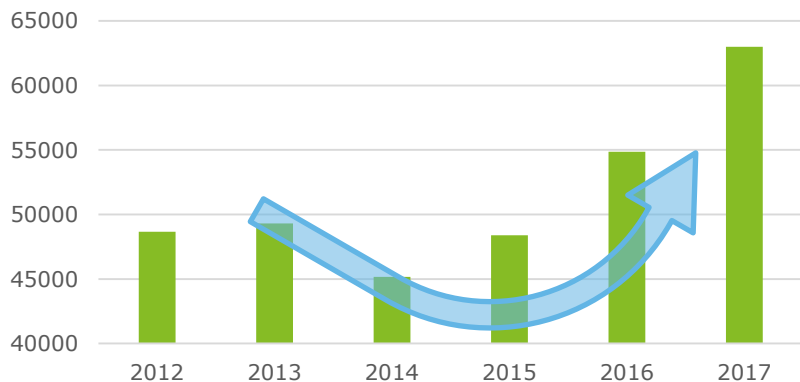
De ontwikkeling in de huizenprijzen en de bouwkosten zijn eveneens in lijn met het beeld van de monitor 2016; beiden blijven stijgen.

Momenteel staan de bouwkosten onder druk, zoals blijkt uit diverse geluiden die ons bereiken uit de bouwwereld. Bouwbedrijf Moonen uit 's-Hertogenbosch is ondanks de groei in de sector bijvoorbeeld failliet gegaan aan de grote stijging van de bouwkosten (personeelskosten en bouwmaterialen) (april 2018).

Ook wijst het verleden uit dat periodes van hoogconjunctuur in de vastgoedmarkt veelal leiden tot een aanzienlijke toename in de marges van onderaannemers in de bouw.

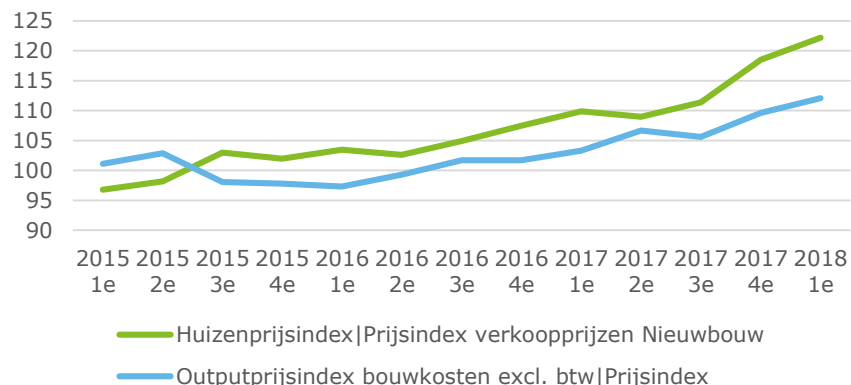
Deze ontwikkelingen uiteten zich nog slechts beperkt in indexcijfers en kengetallen voor bouwkostenniveaus. Vooral nog stijgen de verkoopprijzen harder dan de bouwkosten. Het is echter onzeker hoe de bouwkostenniveaus zich in de komende jaren gaan ontwikkelen. Wanneer de bouwkosten in de toekomst harder gaan stijgen dan de verkoopprijzen komen de grondprijzen onder druk te staan aangezien deze bij gemeenten veelal residueel worden bepaald.

Voorraad woningen - Nieuwbouw



CBS, 20 juli 2018

Verkoopprijzen en bouwkosten nieuwbouw (2015=100)



CBS, 20 juli 2018



# Grondposities

## Forse winst in 2017, winstneming of winst-'naming'?

Zoals eerder in dit rapport vermeld, was het onze verwachting dat de door de commissie BBV voorgeschreven POC-methode voor de bepaling van tussentijdse winstneming in 2017 zou leiden tot een hoge incidentele winstneming. Enerzijds omdat gemeenten met toepassing van deze methode veelal eerder winsten zullen verantwoorden dan voorheen en anderzijds omdat er met de eerste toepassing van de POC-methode sprake zal zijn van een correctie over eerdere jaren aangezien grondverkopen van voor 2017 ook meelopen in de voorgangpercentages.

Wij hebben de jaarrekeningen en jaarverslagen van de 71 gemeenten in deze studie geanalyseerd en beoordeeld of hierin is toegelicht wat de tussentijdse winstneming 2017 is geweest. 64 van de 71 gemeenten hebben in de paragraaf grondbeleid of in de toelichting van de balans toegelicht wat de tussentijdse winstneming 2017 is geweest. Deze gemeenten hebben in totaal € 554 miljoen euro winst genomen (waarvan € 187 miljoen door gemeente Amsterdam). De 7 resterende gemeenten hebben niets toegelicht over tussentijdse winstneming 2017. Onze verwachting is dat deze winstnemingen verwaarloosbaar zijn geweest aangezien deze anders zouden zijn toegelicht.

Hoewel een winstneming van € 554 miljoen in eerste instantie een erg positief beeld schetst en wellicht de indruk wekt dat gronduitgiftes weer een flappentap voor gemeenten aan het worden zijn, gebiedt de interpretatie van deze cijfers voorzichtigheid.

Enerzijds is er in 2017 namelijk feitelijk sprake van een correctie over voorgaande jaren, waardoor een groot deel van dit resultaat als incidenteel valt te bestempelen. Anderzijds valt te betogen dat deze tussentijdse winstneming leidt tot een verhoging van het risicoprofiel van de grondposities met € 554 miljoen, aangezien tussentijdse winstneming leidt tot een hogere boekwaarde. Deze hogere boekwaarde moet in de toekomst worden terugverdiend (projecten met een negatieve boekwaarde uitgezonderd).

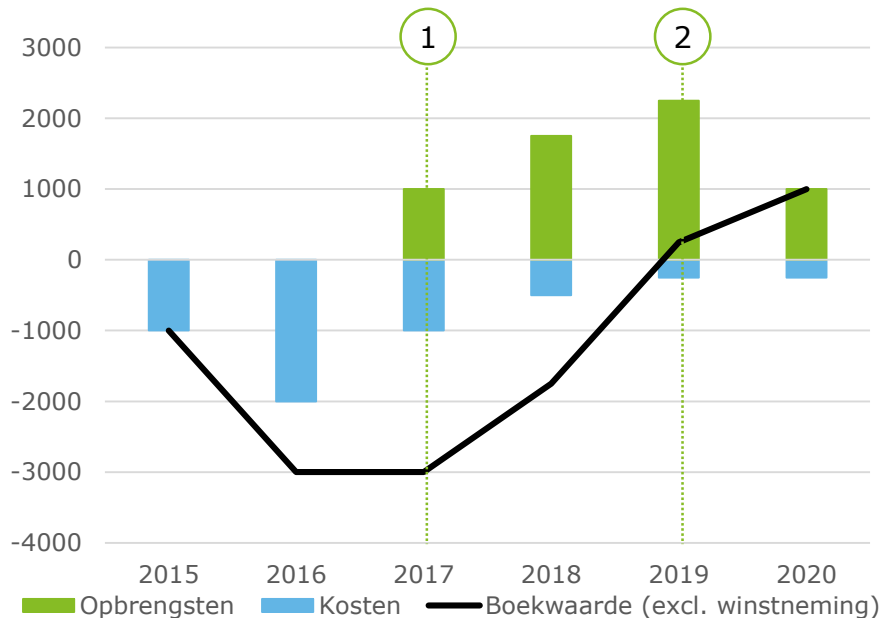
Aangezien grondexploitatieprojecten veelal een lange (resterende) looptijd hebben, ligt het in de lijn der verwachting dat er gedurende de resterende looptijd ook momenten van ongunstige marktconjunctuur zullen voorkomen. Veel gemeenten die wij hebben gesproken voelen zich er ongemakkelijk bij dat zij als gevolg van tussentijdse winstneming een deel van hun risicobuffer voor de toekomst verliezen. Veel grondbedrijf-professionals zien het als een uitdaging te zorgen dat deze winsten (deels) aan de reserves (grondbedrijf) worden toegevoegd.

# Grondposities

## POC-methode, een rekenvoorbeeld

Ter illustratie van het effect van de invoering van de POC-methode, hebben wij onderstaand een fictief cijfervoorbeeld uitgewerkt. In dit cijfervoorbeeld vergelijken wij de nieuwe POC-methode met de meest gangbare oude methode van winstneming.

Het voorbeeld betreft een grondexploitatie met een positieve eindwaarde van € 1 miljoen. Door toepassing van de POC-methode wordt naar rato van de voortgang van het project, berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd, tussentijds winst verantwoord.



In dit cijfervoorbeeld wordt bij toepassing van de POC-methode vanaf 2017 tussentijds winst genomen. De voortgang van de opbrengsten per 2017 betreft 16,7% en de voortgang van de kosten 80%, op basis van de POC-methode zou in 2017  $80\% \times 16,7\% \times \text{€ 1 miljoen} = \text{€ 0,13 miljoen}$  winst genomen moeten worden.

Dit voorbeeld houdt voor de eenvoud geen rekening met project specifieke risico's die conform het BBV in mindering gebracht mogen worden op de winst voordat de POC formule wordt toegepast

In de oude situatie zouden gemeenten veelal pas in 2019, op het moment dat alle kosten zijn terugverdiend, winst nemen.

Gevolg van de POC-methode is kortom dat op een eerder moment in het project winst wordt verantwoord, wat het risicoprofiel van de grondexploitatie verhoogt.

### Nieuwe situatie

- 1 Winstneming in 2017 op basis van verwacht positief resultaat, naar rato van voortgang project, terwijl nog niet alle kosten zijn terugverdiend.

### Oude situatie

- 2 Winst werd vaak pas genomen op het moment dat alle kosten waren terugverdiend, in het voorbeeld 2019.

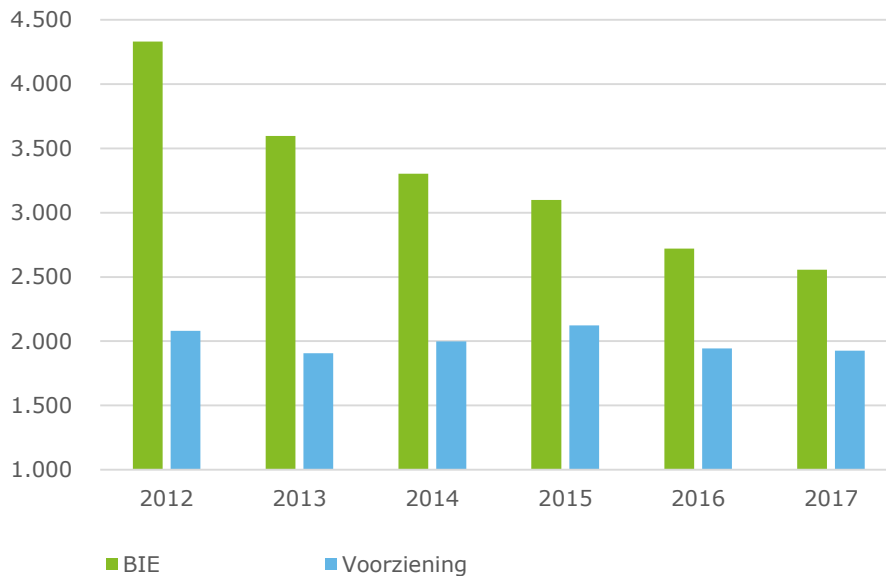
# Grondposities

## Gemeentelijke grondposities weer met een kwart gedaald

De omvang van de balanspost bouwgronden in exploitatie is ook in 2017 afgenomen. Deze trend is ingezet in 2012. In totaal is ten opzichte van dat jaar de omvang van de BIE met ruim 40% afgenomen. In 2017 bedroeg de afname 6%.

Wanneer wij corrigeren voor het feit dat in 2017 € 554 miljoen aan tussentijdse winstneming is verantwoord, wordt een nog veel scherpere afname in de boekwaarde ultimo 2017 zichtbaar van 26%.

Voorzieningen worden getroffen om (verwachte) verliezen op grondexploitaties af te dekken. Na een lichte stijging van de verliesvoorzieningen in 2014 en 2015 lijkt de trend te keren. In 2016 was een forse daling van 8,7% waarneembaar welke voor een deel viel toe te schrijven aan de verlaging in de disconteringsvoet als gevolg van de gewijzigde notitie grondexploitaties 2016. In 2017 daalt de voorziening verder met 1%. De omvang van de voorzieningen van de 71 geanalyseerde gemeenten is in absolute zin beperkt afgenomen. Dit kan samenhangen met reeds langlopende grondexploitaties die ondanks de aantrekkende markt verlieslatend blijven en/of door grondexploitaties waarbij de grondopbrengsten vastliggen in contracten en deze dus beperkt profiteren van de aantrekkende markt.



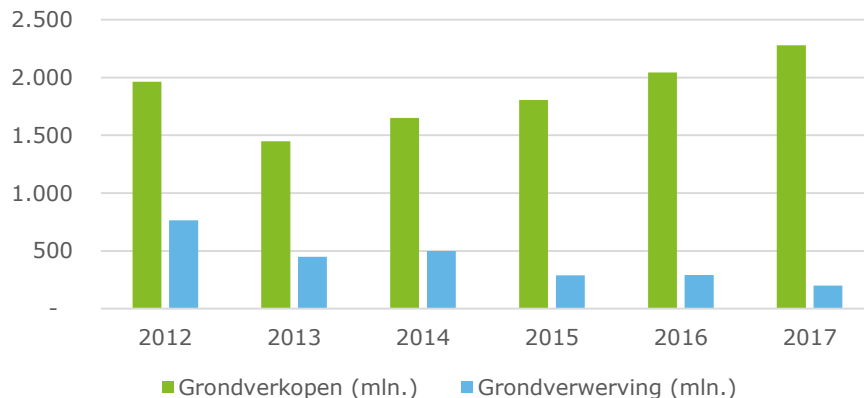
Jaarrekeningen G71

# Grondposities

## Gemeenten nemen afscheid van actief grondbeleid

De omvang van de balanspost bouwgronden in exploitatie neemt de afgelopen jaren gestaag af. Dit wordt deels verklaard door een aantrekkende woningmarkt die zich vertaalt in toenemende aantallen grondverkoop en grondprijzen. Aan de andere kant is deze daling het gevolg van afnemende investeringen in grondexploitaties. Onderstaande grafiek laat de opbrengst grondverkoop en de uitgaven grondverwerving van alle gemeenten in Nederland zien over de periode 2012-2017. De gegevens zijn afkomstig uit de onbewerkte Iv3-data.

De afname in grondverwerving door gemeenten leidt tot de conclusie dat gemeenten minder inzetten op actief grondbeleid en meer op alternatieven zoals faciliterend grondbeleid.



Onbewerkte Iv3-data, alle gemeenten in Nederland

Dit sluit ook aan bij wat beleidsmakers, adviesorganen en toezichthouders, met de forse afwaarderingen van de eerste jaren van dit decennium in het achterhoofd, wilden. Het effect hiervan is een afnemende boekwaarde van de onderhanden werk positie. Dit past tevens binnen het beeld dat wordt geschetst in het OTB-onderzoek van TU Delft\* waaruit blijkt dat over de jaarschijf 2017 sprake is van een resultaat van circa €1 miljard op de grondexploitatie. Dit betekent niet, zoals het in de media werd geïnterpreteerd, dat er in 2017 € 1 miljard winst is gerealiseerd. Het laat echter wel zien dat de onderhanden werk positie per saldo afneemt en dat de kosten die in eerdere jaren zijn gemaakt in rap tempo worden terugverdiend.

Eerder in dit rapport rapporteren wij dat de gemeenten in ons onderzoek € 554 miljoen tussentijdse winst hebben verantwoord in 2017. Geprojecteerd op de gehele populatie gemeenten komen wij dan ook tot circa € 1 miljard. De overeenkomst met het bedrag genoemd door TU Delft is echter puur toeval. Hier komt bij dat de winstneming 2017 die wij benoemen tevens een correctie voor voorgaande jaren bevat.

\* Bron: 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.

# Grondposities

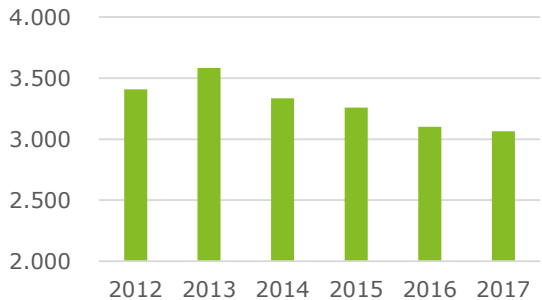
## Risicoprofiel: Geïvesteerd vermogen daalt en algemene reserve verbetert

De boekwaarde van de BIE, zijnde het geïvesteerd vermogen in grond, is in 2017 verder afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat gemeenten een passievere rol innemen bij grondexploitaties gezien de (financiële) risico's. Dit heeft als gevolg dat zij gronden afstoten en minder investeren in nieuwe gronden.

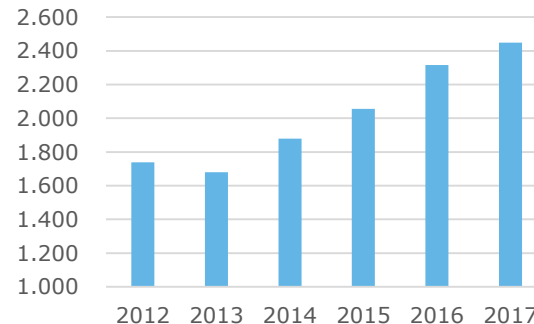
Reserves kunnen worden aangewend om tegenvallers op te vangen, bijvoorbeeld bij grondexploitaties. Sinds 2013 zijn de algemene reserves van de onderzochte gemeenten met gemiddeld 46% toegenomen. In onderstaande grafieken is de gemeente Amsterdam weggelaten in verband met grote reserve erfpachtgronden op de balans, wat het beeld vertekent. Het is niet duidelijk in hoeverre de toename van de algemene reserves in 2017 het gevolg is van winstneming uit grondbedrijven aangezien gemeenten dit op verschillende wijzen verwerken. Gemeenten kunnen tussentijdse winstneming toevoegen aan een specifieke reserve grondbeleid of aan de algemene reserve.

Het beeld van het geïvesteerd vermogen houdt geen rekening met de oude NIEG-gronden die vanaf 2016 onder de MVA worden gepresenteerd. Dit zijn gronden in bezit van gemeenten waar op korte termijn geen ontwikkeling wordt voorzien. Onderstaand verloopoverzicht van de balanswaarde MVA betreft de volledige positie gronden en terreinen en dus niet uitsluitend het gedeelte voormalige NIEGG.

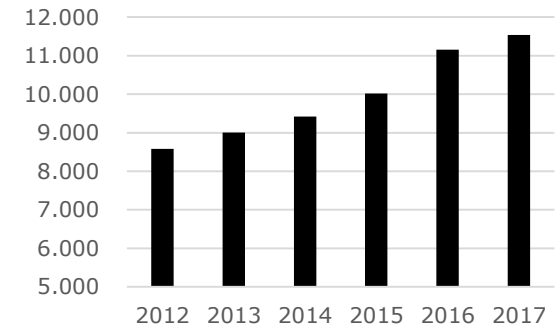
Vanaf ultimo 2019 dienen gemeenten de boekwaarde van de voormalige NIEGG te toetsen aan de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Dat houdt in dat in deze post na 2019 geen risico meer zit – de waarde op de balans weerspiegelt vanaf dan geen toekomstverwachting meer. De jaarlijkse rentelast kan niet worden toegevoegd aan de boekwaarde en komt ten laste van de gemeentelijke exploitatie.



■ Geïvesteerd vermogen (BIE, excl. Amsterdam)



■ Algemene Reserve



■ MVA (Gronden en terreinen)

# Deloitte Real Estate

## Contact

Deloitte Real Estate is met circa 70 adviseurs één van de grootste vastgoedadviseurs van Nederland. Met onze kennis van de markt, projectervaring en (inter)nationale netwerk, kan Deloitte Real Estate vrijwel alle organisaties in binnen- en buitenland adviseren over vastgoed, infrastructuur en ruimtelijke vraagstukken.

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

Daarnaast adviseren wij over PPS, ondersteunen bij waardering, financiering en transacties van vastgoedprojecten en –portfolio's en staan (vastgoed)organisaties bij in hun strategievorming. Deloitte Real Estate heeft bovendien een leidende positie als het gaat om blockchain technologie in real estate is daarnaast zeer actief met (big) real estate data, analytics en smart mobility.

Voor meer informatie verwijzen wij naar:

[www.deloitte.nl/realestate](http://www.deloitte.nl/realestate)

*Auteurs: Frank ten Have, Hielke Bos en Ian Mouser*



**Frank ten Have**  
**Partner**

T: +31 (0)88 288 2426  
M: +31 (0)6 5261 5018  
[ftenhave@deloitte.nl](mailto:ftenhave@deloitte.nl)



**Hielke Bos**  
**Manager**

T: +31 (0)88 288 3233  
M: +31 (0)6 8201 2455  
[hielkebos@deloitte.nl](mailto:hielkebos@deloitte.nl)



**Ian Mouser**  
**Senior Consultant**

T: +31 (0)88 288 6323  
M: +31 (0)6 5359 8664  
[imouser@deloitte.nl](mailto:imouser@deloitte.nl)

# Bijlage

## Gemeenten in analyse

Alkmaar	Dordrecht	Kampen	Sittard-Geleen
Almere	Emmen	Katwijk	Smallingerland
Alphen aan de Rijn	Enschede	Krimpenerwaard	Stichtse Vecht
Amersfoort	Etten-Leur	Leek	Súdwest-Fryslân
Amstelveen	Gorinchem	Leeuwarden	Terneuzen
Amsterdam	Gouda	Leiden	Tilburg
Apeldoorn	's-Gravenhage	Leidschendam-Voorburg	Utrecht
Arnhem	Groningen	Maastricht	Meierijstad ( <i>t/m</i> <i>2016 Veghel</i> )
Assen	Hardenberg	Meppel	Veenendaal
Breda	Heerenveen	Nieuwegein	Venlo
Capelle aan den IJssel	Heerhugowaard	Nijmegen	Vlaardingen
De Friese Meren	Heerlen	Oegstgeest	Weert
De Ronde Venen	Hengelo	Oosterhout	Westland
Delft	's-Hertogenbosch	Oss	Zaanstad
Den Helder	Hilversum	Rijswijk	Zoetermeer
Deventer	Hoogeveen	Roermond	Zutphen
Diemen	Hoorn	Roosendaal	Zwolle
Eindhoven	Houten	Rotterdam	



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) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk advisory, 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 and territories bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 245,000 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.