Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Waardering van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten op de gemeentebalans

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep financieel beleid)
Kopie aan	
Datum	mei 2015

Gevraagde beslissing – onder voorbehoud van de uitkomst van de grondwaardecommissie:

1. **kennisnemen van de waardering van de erfpachtgrondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel**
2. **De grondwaarde van eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten te waarderen tegen een symbolisch bedrag**
3. **Aan de commissie-BBV voor te leggen, om de grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten tegen historische kostprijs te waarderen**
4. **De meerwaarde bij afkoop vanaf de ingang van de VES te bestemmen voor aflossing van de erfpachtschuld**

Ad 1. Kennisnemen van de waardering van de erfpachtgrondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.

De grond die in erfpacht wordt uitgegeven is daardoor een activum met economisch nut, omdat er een erfpachtvergoeding wordt ontvangen. De grond mag daarom tegen historische kostprijs op de gemeentebalans worden gezet. Op de erfpachtgrond wordt niet afgeschreven, tenzij er sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde. De canonbetalende grondwaarde wordt via het leningfonds gefinancierd.

De jaarlijkse canon kan ook voor een tijdvak ineens vooruitbetaald (of afgekocht) worden. De reserve afkoopsommen dient ter financiering van de grondwaarde waarvan de canon is afgekocht. Hiermee wordt de lening die afgesloten is om de afgekochte grondwaarde aan te kopen afgelost.

Eind 2014 ziet daardoor de gemeentebalans er zo uit:

Balans (in € miljarden)			
Grondwaarde canonbetalende rechten	1,8	Lening	1,8
Grondwaarde afgekochte rechten	4,6	Reserve afkoopsommen	4,6
	6,4		6,4

Ad 2. De grondwaarde van eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten te waarderen tegen een symbolisch bedrag

Bij de afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht is sprake van een vergelijkbare situatie als in het voortdurende erfpachtstelsel, maar nu is de contante waarde van de toekomstige erfpacht voor altijd ontvangen en zal in de toekomst slechts in uitzonderlijke gevallen zoals bij een bestemmingswijziging nog opbrengsten worden ontvangen uit het erfpachtrecht.
BBV artikel 63 lid 4 vermeldt: "Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde." Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde. De waardering van deze objecten worden niet geheel op nihil gesteld, maar bijvoorbeeld op € 1 per m2 of per recht. Aangezien in veel gevallen niet geregistreerd is hoeveel m2 een erfpacht recht is en soms het vloeroppervlak belangrijker is dan de kavelgrootte voor een erfpachtrecht, wordt voorgesteld om een registratiewaarde te hanteren van € 1 per recht.
Dit is logisch, want je krijgt in principe nooit meer inkomsten uit rechten die eeuwigdurend zijn afgekocht, dus de "toekomstwaarde" ervan is voor de gemeente nihil.

Voor de jaarrekening (erfpachtresultaat) heeft deze waardering geen gevolgen.
Consequentie hiervan voor de balans is echter:

- De registratiewaarde van een eeuwigdurend afgekocht recht is lager (nihil) dan bij voortdurend (erfpachtgrondwaarde)
- Bij eeuwigdurende afkoop worden zowel de afgekochte grondwaarde (debet) al cd reserve afkoopsommen (credit) gelijktijdig afgeboekt (dit levert geen verlies op).
- Hierdoor neemt (boekhoudkundig gezien) het eigen vermogen af. En daarmee wordt de verhouding eigen/vreemd vermogen (solvabiliteit) af

Ad 3. Aan de commissie-BBV voor te leggen, om de grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten tegen historische kostprijs te waarderen

Voor canonbetalende erfpachtrechten stelt de BBV eveneens de zeer lage registratiewaarde voor. We mag de netto-contante waarde van de toekomstige canon onder "vorderingen" (financiele vlottende activa) worden geactiveerd.
Volgens DMC is hier eigenlijk sprake van een inconsequentie van de BBV-regels.
De voorkeur van DMC en G&O gaat ernaar uit om bij eeuwigdurend canonbetalende rechten, dezelfde waardering (tegen historische kostprijs) te hanteren als bij voortdurende erfpacht. Redenen hiervoor zijn:

- Continuïteit met de balanswaardering in het huidige stelsel

- Het is onlogisch om een structurele inkomstenstroom uit grondbezit te waarderen als financiële vlottende activa (waar je bijvoorbeeld dividend boekt, dat komend jaar verwacht wordt)
- Waardering op historische kostprijs na uitgifte (op de erfpachtbalans) is dan hetzelfde als de waardering vóór uitgifte (in de grex); het zou onlogisch zijn om als gemeente af te boeken, op het moment dat eenzelfde perceel vanuit het grondproductiekapitaal overgaat naar de erfpachtbalans
- Financieel gezien is het enige verschil tussen een voortdurend en eeuwigdurend canonbetalend recht, de termijn waarover je zekerheid hebt inzake de canonhoogte; het zou raar zijn om een inkomstenstroom met een langere zekerheid dan voortdurend, te boeken als kortlopende vorderingen, terwijl je voortdurende canonbetalende rechten wel als grondwaarde mag boeken.
- Als de canon tussentijds wordt afgekocht, wordt conform de afkoopinstructie minimaal de historische grondwaarde ontvangen. Daarom kan de grond ook tegen die waarde op de balans worden gewaardeerd.

Voorstel is daarom, om aan de cie-BBV voor te leggen, om eeuwigdurend canonbetalende rechten tegen de historische kostprijs te blijven waarderen.

Voor canonbetalende rechten waarvan in het voortdurende stelsel de canon is afgekocht, is de lening die aangegaan is om de grond aan te kopen , afgelost. Voor die rechten staat daarom een reserve tegenover de canonbetalende grondwaarde.

Ad 4. De meerwaarde bij afkoop vanaf de ingang van de VES te bestemmen voor aflossing van de erfpachtschuld

Bij afkoop van een erfpachtrecht is de afkoopsom soms hoger dan de boekwaarde (= schuld bij lenigfonds). Tot nu toe werd dan de schuld afgelost. Het verschil (wat de afkoopsom hoger was dan de boekwaarde) heet "meerwaarde" en werd als jaarresultaat afgedragen:

- Voor particuliere rechten: aan het erfpachtresultaat Algemene Dienst
- Voor corporatierechten: aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

In 2013 heeft de Gemeenteraad .....

Voorgesteld wordt, om de afdracht van corporatie-meerwaarde aan het SFV ongewijzigd te laten (is onderwerp bij de uitwerking van de Samenwerkingsafspraken met de Corporaties).
Voor de afdracht van de meerwaarde op particuliere rechten (= niet-woco) wordt voorgesteld, om deze vanaf de ingang van de VES niet meer aan de Algemene Dienst, maar aan de aflossing van de erfpachtschuld te besteden.
Redenen hiervoor zijn:

- Verwacht wordt dat een aantal grote beleggers, kort na de VES, eeuwigdurend zal afkopen. Dit leidt tot een aanzienlijke eenmalige meerwaarde. Het is beter om een éénmalige grote inkomst te besteden aan structurele balans- en schuldverbetering, dan als incidentele baten te besteden aan "leuke dingen"
- Wanneer incidentele (= onvoorspelbare) meerwaarde niet meer naar het jaarresultaat gaat, wordt het erfpachtresultaat voor de Algemene Dienst evenwichtiger en beter voorspelbaar over de jaren heen
- Dit draagt bij aan het gemeentelijke streven naar schuldreductie
- Dit draagt bij aan vermogensvorming op de erfpachtbalans, mede ter compensatie van het leeglopen van de "reserve afkoopsommen" bij overstap naar eeuwigdurende afkoop (zie bovenstaand punt ...). Door deze vermogensvorming neemt de solvabiliteit van het erfpachtstelsel weer toe (die door eeuwigdurende afkoop, boekhoudkundig, achteruit zou gaan)