Gemeente Amsterdam

Waardering van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten op de gemeentebalans

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	2 maart 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennisnemen van de aspecten die een rol spelen bij de waardering van de erfpachtgrondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht
   a. De rol en positie van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
   b. Kennisnemen van de waardering van de erfpachtgrondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
   c. Het voorstel om de waardering van de erfpachtgrondwaarde van eeuwigdurende afgekochte erfpachtrechten te waarderen tegen een symbolisch bedrag van € 1 per (appartements-)recht.
   d. Het voorstel om de grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten tegen historische kostprijs te waarderen.
   e. De ervaringen met balans waarderingen erfpacht in andere steden.
2. Instemmen dat de meerwaarde bij afkoop vanaf het moment van invoering van eeuwigdurende erfpacht bestemd wordt voor aflossing van de erfpachtschuld.

Ad 1. Kennisnemen van de aspecten die een rol spelen bij de waardering van de erfpachtgrondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht

Ad 1a. De rol en positie van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten 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.

Met de BBV is een regulier gemeentelijk overleg waarin ook de invoering van eeuwigdurende erfpacht al een aantal keren aan de orde is geweest. Het is van belang dat bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht instemming van de commissie BBV is verkregen over de wijze waarop eeuwigdurende erfpacht op de balans wordt gewaardeerd.
Als de commissie BBV niet akkoord gaat met onze voorstellen dan moet de gemeente de balans opstellen in overeenstemming met de richtlijnen van de commissie BBV of in bezwaar gaan.

Na vaststelling van deze notitie in het BT van 10 maart zullen de voorstellen 1c en 1d informeel aan een aantal leden van de commissie BBV voor worden gelegd om zo een eerste inzicht te krijgen in de mening van BBV. Vervolgens zal eind maart een formeel verzoek bij BBV worden neergelegd. De ervaring leert dat BBV hiervoor circa 3 maanden tijd vraagt. Dat zou betekenen dat begin juni uitsluitsel zou zijn.

Ten behoeve van het collegebesluit "invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes" dat op 21 april in het BT zal voorliggen zullen de resultaten van de informele sondering worden opgenomen. Ten tijde van de commissie en raadsbehandeling van juni zal het definitieve standpunt van de BBV dan beschikbaar zijn.

Ad 1b. Kennisnemen van de waardering van de erfpachtgrondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel
De grond die in erfpacht wordt uitgegeven is 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.
In Amsterdam wordt 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 grondwaarde van het betreffende erfpachtrecht aan te kopen afgelost.

Per 1-1-2016 ziet de gemeentebalans t.a.v. erfpacht er als volgt uit (betreft nog globale CONCEPT-cijfers, totdat de jaarrekening is vastgesteld):

Balans (in € miljarden)			
Grondwaarde canonbetalende rechten	2,0	Lening	2,0
Grondwaarde afgekochte rechten	4,7	Reserve afkoopsommen	4,7
	6,7		6,7

Ad 1c. Het voorstel om de waardering van de erfpachtgrondwaarde van eeuwigdurende afgekochte erfpachtrechten te waarderen tegen een symbolisch bedrag van € 1 per (appartements-)recht.
Bij de afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht is sprake van een situatie die vergelijkbaar is met het voortdurende erfpachtstelsel, maar nu is de contante waarde van de toekomstige erfpacht voor altijd ontvangen en zullen 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." Dit betekent concreet dat de waardering van deze objecten niet geheel op nihil wordt gesteld, de commissie BBV hanteert het uitgangspunt van € 1 per m². Aangezien in veel gevallen niet geregistreerd is hoeveel m² een erfpacht recht omvat en soms het vloeroppervlak belangrijker is dan de kavelgrootte voor een erfpachtrecht, is de gemeente voornemens om een registratiewaarde te hanteren van € 1 per (appartements-)recht.
Dit is logisch, want in principe worden nooit meer inkomsten ontvangen uit rechten die eeuwigdurend zijn afgekocht, dus de "toekomstwaarde" ervan is voor de gemeente nihil.
Met de commissie BBV moet overeenstemming worden bereikt of het mogelijk is om niet € 1 per m² te administreren, maar per (appartements-)recht. VES is positief over de haalbaarheid van het voorstel.

Voor de jaarrekening (erfpachtresultaat) heeft deze waardering geen gevolgen. Consequenties voor de balans zijn er echter wel:

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

Ad 1d. Het voorstel om de grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten tegen historische kostprijs te waarderen

Voor canonbetalende erfpachtrechten stelt de BBV eveneens de zeer lage registratiewaarde voor van € 1 per m². Daarnaast schrijft de BBV voor dat de netto-contante waarde van de toekomstige canon onder "vorderingen" (financiële vlottende activa) moet worden geactiveerd. Dat zou betekenen dat van alle canonbetalende erfpachtrechten (jaarlijks) moet worden bepaald wat de toekomstige canoninkomsten zullen gaan zijn.
In het voortdurende erfpachtstelsel worden canonbetalende erfpachtrechten gewaardeerd op de historische kostprijs. Voorgesteld wordt om in afwijking van de BBV ook bij eeuwigdurende canonbetalende rechten, de historische kostprijs als balanswaarde te hanteren. 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 grondexploitatie); het zou onlogisch zijn om als gemeente een verlies of een resultaat te boeken, voor het enkele feit 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 voortdurende canonbetalende rechten wel als grondwaarde mogen worden geboeken.
- 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 (dit punt is benoemd in de uitwerking van het GWC-advies).

Voorstel is daarom, om aan de commissie BBV voor te leggen, om eeuwigdurend canonbetalende rechten tegen de historische kostprijs te blijven waarderen. VES is ook positief over de haalbaarheid van dit voorstel.

Ad 1e. De ervaringen met balans waarderingen erfpacht in andere steden

In Den Haag staan de tijdelijke rechten tegen de historische grondwaarde op de balans. Sinds de jaren '80 van de vorige eeuw worden vele tijdelijke rechten geconverteerd naar eeuwigdurend erfpacht. Op dat moment bepaalt een taxateur de marktwaarde van de grond en wordt bij canonbetaling de grond tegen die marktwaarde op de balans gezet. De meerwaarde die hierdoor ontstaat, komt als reserve aan de passivazijde (linkerzijde) op de gemeentebalans. Als de erfpachter besluit om de canon af te kopen, wordt het erfpachtrecht tegen nihil op de gemeentebalans gezet.

In een overzicht:

	Amsterdam	Den Haag
Tijdelijke rechten	Historische grondwaarde	Historische grondwaarde
Voortdurende rechten	Historische grondwaarde	NVT
Eeuwigdurende rechten	Canon: Historische grondwaarde Afkoop: € 1 per recht	Canon: marktwaarde bepaald door taxateur bij conversie Afkoop: nihil

Ad 2. De meerwaarde bij afkoop vanaf het moment van invoering van eeuwigdurende erfpacht bestemd wordt voor aflossing van de erfpachtschuld
In het Bestuurlijk Team is meerdere malen besproken over de mogelijkheid om bij uitgifte afkoop verplicht te stellen om op deze wijze de schuldpositie van de gemeente niet op te laten lopen. Een andere wijze om de schuldpositie te verbeteren is om de meerwaarde die ontstaat bij afkoop te bestemmen voor aflossing van de erfpachtschuld.

Bij afkoop van een erfpachtrecht is de afkoopsom soms hoger dan de boekwaarde (= schuld bij leningfonds). Tot nu toe werd dan de schuld afgelost. Het verschil (het deel van de afkoopsom dat hoger was dan de boekwaarde) heet "meerwaarde" en werd als jaarresultaat afgedragen:
- Voor particuliere rechten: aan het erfpachtresultaat Algemene Dienst, de afgelopen jaren tussen de 5 en 1 miljoen euro per jaar, maar wel met forse jaarlijkse schommelingen.
- Voor corporatierechten: aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

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-woningcorporaties) wordt voorgesteld, om deze vanaf het moment van invoering van het eeuwigdurende stelsel 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 invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel, 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.
- Aflossing draagt bij aan het gemeentelijke streven naar schuldreductie.
- Aflossing draagt bij aan vermogensvorming op de erfpachtbalans, mede ter compensatie van het leeglopen van de "reserve afkoopsommen" bij overstap naar eeuwigdurende afkoop. Door deze vermogensvorming neemt de solvabiliteit van het erfpachtstelsel weer toe (die door eeuwigdurende afkoop, boekhoudkundig, achteruit zou gaan).
- Voorstel is, om dit voornemen in juni 2016, gelijktijdig met het Raadsbesluit over de AB2016, aan de Gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen.