Gemeente Amsterdam

Eind 2016 ziet de erfpachtbalans er zo uit (zijn nog conceptcijfers aangezien de jaarrekening nog niet is goedgekeurd):

Meerwaarde van eeuwigdurende erfpacht bestemmen voor de aflossing van de schuld

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)
Van Projectteam VES
Kopie aan

Datum 13 januari 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Instemmen dat de meerwaarde van eeuwigdurende erfpacht bestemd wordt voor de aflossing van de schuld

Achtergrond

In overeenstemming met de accountantsregels van gemeenten en andere lagere overheden (BBV) moet bij afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht tegen een lage registratiewaarde van € 1 op de balans worden gezet. Dit is logisch omdat in principe nooit meer inkomsten ontvangen worden uit rechten die eeuwigdurend zijn afgekocht, waardoor de toekomstwaarde ervan voor de gemeente nihil is. Hieronder is weergegeven hoe voortdurende en eeuwigdurende grondwaarde aan de activazijde op de balans komen te staan en op welke wijze (lening of reserve) de grondaankoop is gefinancierd.

Balans	Voortdurend	eeuwigdurend
canon	Historische grondwaarde - lening	Historische grondwaarde - lening
afkoop	Historische grondwaarde - reserve afkoopsom	Registratiewaarde € 1 - lening

Voor het erfpachtresultaat heeft deze lage waardering van € 1 geen gevolgen bij Overstap. Voor de erfpachtbalans zijn die gevolgen er wel, bij overstap van een voortdurend erfpachtrecht (canonbetalend dan wel afgekocht) naar eeuwigdurende erfpacht (canonbetalend dan wel afgekocht):

Voortdurend	Eeuwigdurend	
	Canon	Afkoop
Canon	Grondwaarde naar ander subnummer	Deactiveren historische grondwaarde activeren registratiewaarde
Afkoop	Grondwaarde naar ander subnummer	Deactiveren historische grondwaarde
	Reserve afkoopsommen blijft bestaan	Deactiveren reserve afkoopsommen activeren registratiewaarde

- De registratiewaarde van een eeuwigdurend afgekocht recht is lager (nihil) dan bij voortdurend (historische grondwaarde).
- Bij overstap van voortdurende afkoop naar eeuwigdurende afkoop worden zowel afgekochte grondwaarde (debet) als de reserve afkoopsommen wat een onderdeel is van het eigen vermogen gelijktijdig afgeboekt , wat per saldo geen verlies oplevert.
- Hierdoor neemt per saldo het eigen vermogen af, en daarmee neemt ook de verhouding eigen/totaal vermogen (solvabiliteit) af.

Eind 2016 ziet de erfpachtbalans er zo uit (zijn nog conceptcijfers aangezien de jaarrekening nog niet is goedgekeurd):

Balans voor overstap (eind 2016, in € mrd)

Grondwaarde canon	2,3	Lening	2,3
Grondwaarde afkoop	4,8	Reserve afkoopsommen	4,8
	7,1		7,1

Onder de aanname dat 50% van de grondwaarde de bestemming koopwoning heeft, is de balans voor de bestemming koopwoning:

Balans voor overstap koopwoningen (eind 2016, in € mrd)

Grondwaarde canon	1,15	Lening	1,15
Grondwaarde afkoop	2,40	Reserve afkoopsommen	2,40
	3,55		3,55

De verhouding eigen vermogen totaal vermogen is eind 2016 68%. Rebel heeft in het 6e concept rapport op basis van de volgende aannames uitgerekend wat de opbrengsten bij overstap zullen zijn:

- Iedereen stapt over de voortdurend naar eeuwigdurend stelsel
- Van de overstappers kiest 90% voor canon en 10% voor afkoop.

Ad1 Instemmen dat de meerwaarde van eeuwigdurende erfpacht bestemd wordt voor de aflossing van de schuld

Rebel heeft geraamd dat vanwege de overstap de gemeente ca. € 962 mln aan afkoopsommen kan ontvangen in 2017. Onder de aanname dat 10% van de erfpachtrechten ook 10% van de grondwaarde bevat is de grondwaarde die bij overstap afgekocht gaat worden 10% van € 3,55 mld is € 355 mln. Onder de aanname dat evenveel wordt afgekocht onder canonbetalende voortdurende rechten als onder

afgekochte voortdurende rechten gaat er € 115 mln (€ 2,3 mld gedeeld door € 7,1 mld is 33%) aan canonbetalende voortdurende grondwaarde afkopen bij overstap en gaat € 240 mln (€ 4,8 mld gedeeld door € 7,1 mld = 67%) aan afgekochte voortdurende grondwaarde afkopen bij overstap.

De meerwaarde die ontstaat in 2017 bij overstap is afkoopsom (€ 962 mln) -/- canonbetalende grondwaarde (=115 mln) = € 847 mln.

Wanneer deze meerwaarde in het jaarlijkse erfpachtresultaat naar de AD gaat, wordt de balans voor de koopwoningen:

Erfpachtbalans (alleen wonen) eind 2017 na overstap

Grondwaarde canon eeuw. met lening	1,04	Lening	1,04
Grondwaarde canon eeuw. zonder lening	2,16	Reserve afkoopsommen	2,16
	3,20		3,20

Als de meerwaarde in het eeuwigdurende stelsel wordt gebruikt voor schuldreductie op de erfpachtbalans,zal eind 2017 de lening van € 1.150 mln voor grondwaarde met bestemming koopwoning € 847 mln lager zijn, waardoor de solvabiliteit (verhouding eigen vermogen/totaal vermogen) van de erfpachtbalans (alleen wonen) verbeterd naar 94%. De totale erfpachtbalans (wonen en niet wonen) zal eind 2017 80% zijn.

Erfpachtbalans (alleen wonen) eind 2017 na overstap

Grondwaarde canon eeuw. met lening	1,04	Lening	0,18
		Reserve meerwaarde	0,85
Grondwaarde canon eeuw. zonder lening	2,16	Reserve afkoopsommen	2,16
	3,20		3,20

Doordat alle voortdurende erfpachters overstappen en de afgekochte grondwaarde voor € 1 op de balans staat, staat er alleen nog maar canonbetalende grondwaarde op de balans. Als de erfpachter in het voortdurende stelsel canon heeft betaald, staat er een lening tegenover de grondwaarde die lager wordt vanwege de schuldaflossing uit de meerwaarde. Als de erfpachter in het eeuwigdurende stelsel heeft afgekocht, is de lening afgelost die aangegaan is om de grond aan te kopen. Daarom staat nu tegenover de canonbetalende grondwaarde zonder lening de reserve afkoopsommen tegenover.

In het Bestuurlijk Team is nog geen beslissing genomen op de welke wijze de meerwaarde die ontstaat bij eeuwigdurende erfpacht omdat de afkoopsom hoger is dan de historische grondwaarde te gebruiken. In 2017 zal meerwaarde ontstaan bij overstap. In latere jaren zal ook meerwaarde ontstaan omdat de afkoopsom door de inflatiecomponent in de canon (afkoopsom=canon/canonpercentage) ook hoger wordt dan de grondwaarde.

In deze notitie wordt voorgesteld om de meerwaarde in het eeuwigdurende stelsel te gebruiken om de schuld af te lossen. En wel met de volgende redenen:

- Aflossing draagt bij aan het gemeentelijk streven naar schuldreductie.
- Aflossing draagt bij aan vermogensvorming op de balans mede ter compensatie van de reserve afkoopsommen.

- Aflossing draagt bij tot een rustiger beeld van de realisatie die tevens beter in te schatten is. Zo heeft Rebel in het 6e concept geraamd dat in 2017 circa € 962 mln zou worden ontvangen uit afkoopsommen, die grotendeels meerwaarde is. Wat de uiteindelijke opbrengst zal worden is mede afhankelijk van het succes van de overstapregeling. Om in 2017 en verdere jaren geen grote éénmalige resultaatseffecten te creëren wordt voorgesteld om de gehele meerwaarde te gebruiken voor de schuldaflossing.
- Wanneer de gemeente in 2017 een enorm erfpachtresultaat ten gunste van de algemene dienst zou boeken vanwege overstap, kan dat negatieve imago-effecten hebben (zowel bij (overstappende) erfpachters als van de fiscus, die een additionele reden heeft om de vennootschapsbelastingvrijstelling voor het erfpachtstelsel in twijfel te trekken.

Tot op heden gaat in het voortdurende stelsel vanwege afspraken met woningcorporatierechten de meerwaarde van corporatierechten ten gunste van het Vereveningsfonds en komt de meerwaarde van andere rechten ten gunste van de algemene dienst. Vanwege de complexiteit van afspraken met onder meer de woningcorporaties wordt voorlopig voorgesteld om dit voorlopig niet te wijzigen.