Gemeente Amsterdam

Waardering van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten op de balans

Aan CGI
Van 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan

Datum 5 maart 2017

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

Ad1a 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 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.

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 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.

Ad 1b Kennis nemen van de waardering van erfpachtgrondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende stelsel.
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 via het leningfonds gefinancierd. De canon is hierdoor vooral een vergoeding ter dekking van de rentelasten voor de interne lening (met DMC) die aangegaan is om de grond aan te kopen. De erfpachtbalans ziet er daarom bij een canonbetalend voortdurend erfpachtrecht zo uit.

Balans			
Grondwaarde canonbetalende rechten	100	Lening	100

Afgekochte grondwaarde
De jaarlijkse canon kan ook voor een tijdvak ineens vooruitbetaald (of afgekocht) worden. De Commissie BBV heeft in februari 2013 in de notitie Erfpacht in het BBV aangegeven hoe de gemeente Amsterdam financieel om gaat met de afkoopsommen. De ontvangen afkoopsom van de erfpacht wordt direct in de reserve afkoopsommen gestort. De reserve afkoopsommen is een financieringsreserve die 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.

Als van het canonbetalende recht met een grondwaarde van 100 de canon wordt afgekocht, ziet de erfpachtbalans er zo uit.

Balans			
Grondwaarde canonbetalende rechten	0	Lening	0
Grondwaarde afgekochte rechten	100	Reserve afkoopsommen	100

Voor een erfpachtrecht waarvan de canon is afgekocht, is de lening afgelost en is daarvoor in de plaats eigen vermogen ontstaan in de vorm van de reserve afkoopsommen.

Eind 2015 ziet daardoor de erfpachtbalans er zo uit:

Balans (in € miljarden)			
Grondwaarde canonbetalende rechten	2,1	Lening	2,1
Grondwaarde afgekochte rechten	4,7	Reserve afkoopsommen	4,7
	6,8		6,8

Ad 1c. De grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten waarvan de canon vooruit is betaald (is afgekocht)
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 ineens ontvangen en zal in de toekomst ook alleen 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 omdat de economische eigendom niet meer bij de erfverpachter berust. De waardering van deze objecten worden niet geheel op nihil gesteld, maar bijvoorbeeld op € 1 per m2, 100m2 of 1000m2. De reden hiervoor is dat het van belang is dat de overheid een goed inzicht van de bezittingen heeft in geval van bijvoorbeeld het wijziging van bestemming recht heeft op een aanvullende som. 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 in principe worden nooit meer inkomsten ontvangen uit rechten die eeuwigdurend zijn afgekocht, dus de toekomstwaarde ervan voor de gemeente is nihil.

Ad 1d. De grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten
Voor canonbetalende erfpachtrechten die eeuwigdurend zijn uitgegeven 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 vaste activa) moet worden geactiveerd. Dat zou betekenen dat van alle canonbetalende erfpachtrechten (jaarlijks) moet worden bepaald wat de toekomstige canoninkomsten zullen zijn.

In het voortdurende stelsel worden canonbetalende erfpachtrechten gewaardeerd tegen historische kostprijs. Voorgesteld wordt om in afwijking van de inzichten van de commissie ook bij eeuwigdurende erfpachtrechten, 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 een financiële vlottende activa (waar je bijvoorbeeld dividend boekt, dat komend jaar verwacht wordt).

- Waardering op vervaardigingsprijs is leidend; het zou onlogisch zijn om als gemeente een verlies of een resultaat te boeken bij wat niet meer is dan een interne balanstransactie , namelijk het enkele feit dat eenzelfde perceel vanuit de grondexploitatie over gaat naar de erfpachtbalans.
- Financieel gezien is het enige verschil tussen een voortdurend en eeuwigdurend canonbetalend erfpachtrecht, de termijn waarover je zekerheid hebt over de canonhoogte; het zou raar zijn om een inkomstenstroom met een langere zekerheid dan voortdurend, te boeken als kortlopende vorderingen, terwijl voortdurende canonbetalende erfpachtrechten wel als grondwaarde op de balans wordt geboekt.
- Als de canon bij 1e uitgifte of 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.

Aan de commissie BBV is daarom voorgelegd om de eeuwigdurende canonbetalende rechten tegen de historische kostprijs te waarderen.

Ad 2 Boekingen uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten
Boekingen van eeuwigdurend canonbetalende rechten bij 1e uitgifte

In 2016 wordt een canonbetalend erfpachtrecht uitgegeven (E 1000/2) met een erfpachtgrondwaarde van € 90.000. Bij een uitgifte van een canonbetalend erfpachtrecht moet de erfpachtgrondwaarde op de balans worden geboekt als boekwaarde: Uit Hermes komt de volgende boeking:

Nieuw nummer vanaf 1-1-2017	Oud nummer	Omschr.	
1.0110.74005	31001.0121.05	BW gronden canonbetalend eeuwigdurend	90.000
1.1953.74015	31001.1511.15	Tussenrekening Nog uit te betalen gw	-90.000

Bij eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten is de erfpachtgrondwaarde dus gelijk aan de boekwaarde.

In AFS vindt daarnaast de volgende boekingen plaats om de grondopbrengst bij de grondexploitatie te boeken en de tussenrekening nog uit te betalen grondwaarde op o te zetten:

1.1953.74015	31001.1511.15	Tussenrekening Nog uit te betalen gw	90.000
		Opbrengst grondexploitatie	-90.000

Daarnaast zal de canon ieder jaar worden gefactureerd. Voor eeuwigdurende canon is een apart subnummer .02 aangevraagd. In 2016 en 2017 is het canonpercentage vastgesteld op 2,39%. De canon in 2017 wordt dan € 2.151 (=2,39% maal € 90.000). Als de inflatie 2% is, wordt de canon in 2018 € 2.194 (= €2.151*1,02).

Boekingen van eeuwigdurend afgekochte rechten bij 1e uitgifte
Conform de afkoopinstructie, is bij uitgifte van een erfpachtrecht de afkoopsom gelijk aan de historische kostprijs of te wel de erfpachtgrondwaarde die betaald moet worden aan de grondexploitatie. Bij afkoop bij 1e uitgifte is de rol van erfpacht beperkt tot het innen (de kassiersfunctie) van de eenmalige afkoopsom die direct als grondwaarde wordt overgemaakt aan de grondexploitatie.

De boekingen die uit Hermes komen zijn dan als volgt:

1.1953.74018	31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	90.000	
77400022.6215.7425	3172031.5121.08	Afkoopsommen eeuwigdurend 1e uitgifte	-90.000	Negatieve last
77400022.6215.7407	3172031.5121.07	Aankoop gronden afkoop 1e uitgifte eeuwigdurend	90.000	Last
1.1953.74015	31001.1511.15	Tussenrekening Nog uit te betalen gw	-90.000	'Met btw' of 'zonder
1.0110.74007	31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuwigdurend	1	Balans
77400022.9210.7402	3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	-1	Opbrengst van € 1

Om te voorkomen dat op 2 plekken binnen de gemeente (bij de grondexploitatie en bij erfpacht) een opbrengst wordt gerapporteerd, terwijl gemeente breed slechts een maal die opbrengst wordt ontvangen van de erfpachter, is besloten om bij erfpacht de afkoopsom niet als opbrengst maar als 'negatieve kosten' te boeken zodat de afkoopsom en de erfpachtgrondwaarde die betaald moet worden aan de grondexploitatie tegen elkaar wegvallen.

Op de balans wordt de grond die eeuwigdurend afgekochte grond voor € 1 (is de boekwaarde) op de balans gezet. Daarom is bij afgekochte eeuwigdurende erfpachtrechten de boekwaarde op de balans niet gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

In AFS vindt daarnaast de volgende boekingen plaats om de grondopbrengst bij de grondexploitatie te boeken en de afkoopsom als openstaande debiteur te boeken waardoor beide tussenrekeningen weer op 0 staan:

		Debiteuren	**90.000**
1.1953.74018	**31001.1511.18**	**Tussenrekening afkoopsommen**	**-90.000**
1.1953.74015	**31001.1511.15**	**Tussenrekening Nog uit te betalen gw**	**90.000**
		Opbrengst grondexploitatie	**-90.000**

Boekingen voor het tussentijds afkopen bij een eeuwigdurend erfpachtrecht
Als een erfpachter de canon van E 1.000/2 in 2018 af wil kopen, dan wordt de afkoopsom:

Afkoopsom=canon/canonpercentage. Met een canon van € 2.194 en een canonpercentage van 2,39% in 2018 wordt de afkoopsom € 91.800. De boekingen worden dan als volgt:

1.1953.74018	31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	91.800	
77400022.8210.7413	3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-91.800	Bate
77400022.9210.7401	3172031.8501.01	Deactivering eeuwigdurend	90.000	Last
1.0110.74005	31001.0121.05	BW gronden eeuwigdurend canonbetalend	-90.000	Balans
1.0110.74007	31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuwigdurend	1	Balans
77400022.9210.7402	3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	-1	

De afkoopsom is in tegenstelling tot de afkoopsom bij 1e uitgifte wel een bate, omdat de grondwaarde bij uitgifte op de balans is gezet. Die canonbetalende grondwaarde moet van de balans af gehaald worden (gedeactiveerd) waardoor een last ontstaat in de exploitatie. In exploitatie ontstaat een resultaat omdat de afkoopsom iets hoger is dan de historische grondwaarde. Door alle eeuwigdurende exploitatieboekingen op een aparte afdeling te boeken (3172031) wordt daarop het exploitatieresultaat van € 1.800 zichtbaar.

Op basis van de BBV wordt de boekwaarde op de balans van het eeuwigdurende afgekochte erfpachtrecht € 1, waardoor de boekwaarde afwijkt van de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde wordt extracomptabel (dus wordt niet verstrekt aan het financiële systeem AFS) bijgehouden in Hermes. De erfpachtgrondwaarde krijgt in het eeuwigdurende stelsel 2 rollen:

- Om te laten zien welke grondwaarde is afgedragen aan de grondexploitatie;
- Om net als bij de schaduwgrondwaarde onder de AB 2000 te laten zien wat de waarde is van het erfpachtrecht bij een erfpachtmutatie.

Boekingen vanwege een mutatie op een eeuwigdurend erfpachtrecht

Bij een perceeluitbreiding van het erfpachtrecht:

- stijgt de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht.
- stijgt de boekwaarde van een canonbetalend erfpachtrecht als de toename van de erfpachtgrondwaarde afgerekend moet worden met de grondexploitatie (of een andere partij).

In Hermes moet dus de flexibiliteit komen om de toename van de erfpachtgrondwaarde wel of niet met de grondexploitatie (of een andere partij) af te rekenen.

Perceeluitbreiding van canonbetalend recht waarvan erfpachtgrondwaarde niet afgedragen wordt aan grondexploitatie

Stel dat een canonbetalend erfpachtrecht een perceeluitbreiding heeft voor € 30.000 aan erfpachtgrondwaarde, dan stijgt de canon en de erfpachtgrondwaarde, maar daar komen wat betreft de erfpachtgrondwaarde **geen** boekingen uit, omdat de erfpachtgrondwaarde niet afgedragen wordt aan een grondexploitatie.

Perceeluitbreiding van canonbetalend recht waarvan erfpachtgrondwaarde wel afgedragen wordt aan grondexploitatie

Stel dat een canonbetalend erfpachtrecht een perceeluitbreiding heeft voor € 30.000 aan erfpachtgrondwaarde, dan stijgt de canon en de erfpachtgrondwaarde, en daar komt **wel** een boeking uit, omdat de erfpachtgrondwaarde afgedragen wordt aan een grondexploitatie. De boeking wordt dan:

1.0110.74005	31001.0121.05	BW gronden canonbetalend eeuwigdurend	30.000	Balans
1.1953.74015	31001.1511.15	Tussenrekening Nog uit te betalen gw	-30.000	'Met btw' of 'zonder btw'

Perceeluitbreiding van afgekocht recht waarvan erfpachtgrondwaarde niet afgedragen wordt aan grondexploitatie

Als de erfpachtgrondwaarde stijgt met € 30.000 dan is de aanvullende afkoopsom ook € 30.000. Als de erfpachter ervoor kiest om de canon af te kopen en de erfpachtgrondwaarde hoeft **niet** afgedragen te worden met de grondexploitatie, dan gaan de boekingen zo:

1.1953.74018	31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	30.000	
77400022.8210.7413	3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-30.000	Bate

Perceeluitbreiding van afgekocht recht waarvan erfpachtgrondwaarde wel afgedragen wordt aan grondexploitatie

Als de erfpachtgrondwaarde stijgt met € 30.000 dan is de aanvullende afkoopsom ook € 30.000. Als de erfpachter ervoor kiest om de canon af te kopen en de erfpachtgrondwaarde moet **wel** afgedragen worden aan de grondexploitatie, dan gaan de boekingen zo:

1.1953.74018	31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	30.000	
77400022.8210.7413	3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-30.000	Bate
77400022.6215.7407	3172031.5121.07	Aankoop gronden afkoop 1e uitgifte eeuwigdurend	30.000	Last
1.1953.74015	31001.1511.15	Tussenrekening Nog uit te betalen gw	-30.000	'Met btw' of 'zonder btw'

Bestemming of bebouwingswijziging
Bij een bestemming- of bebouwingwijziging van het erfpachtrecht stijgt de erfpachtgrondwaarde en de canon of afkoopsom wel maar wijzigt de grondwaarde niet. Bij een canonbetalend recht ontstaan dan geen boekingen. (zie perceeluitbreiding waarvan erfpachtgrondwaarde wordt afgedragen aan grex). Bij een afgekocht recht worden dit de boekingen:

1.1953.74018	31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	30.000	
77400022.8210.7413	3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-30.000	Bate

Het kan zijn dat vanwege bijzondere afspraken oa transformatie de meerwaarde (in dit geval € 30.000) afgedragen moet worden aan de grondexploitatie. Dan zal de bedrijfsadministrateur aparte boekingen moeten doen in AFS.

2 betalingsregimes op 1 erfpachtrecht
In het eeuwigdurende stelsel moet de mogelijkheid komen dat een erfpachtrecht 2 betalingsregimes krijgt. Het is zeer klantonvriendelijk om aan erfpachters van een afgekocht recht te eisen dat ze een afkoopsom moeten betalen als er sprake is van een perceeluitbreiding.

Stel dat het erfpachtrecht E 1000/2 met een afgekochte erfpachtgrondwaarde van € 90.000 en een boekwaarde van € 1 in 2019 een perceeluitbreiding krijgt met een aanvullende erfpachtgrondwaarde van € 30.000 die afgedragen moet worden aan de grondexploitatie en die erfpachter wil canon betalen dan wordt de boeking:

1.0110.74005	31001.0121.05	BW gronden canonbetalend eeuwigdurend	30.000	Balans
1.1953.74015	31001.1511.15	Tussenrekening Nog uit te betalen gw	-30.000	'Met btw' of 'zonder btw'

In dit geval kan de registratiewaarde van € 1 van de balans af (i.v.m. de afkoop van € 91.800), aangezien dit erfpachtrecht als canonbetalend in de boeken staat voor een bedrag van € 30.000 De afboeking van € 1 wordt dan:

77400022.9210.7402	3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	1
1.0110.74007	31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuwigdurend	-1

Voor zo'n erfpachtrecht met 2 betalingsregimes met canonbetalende boekwaarde moet in het voorbeeld van E 1000/2 de volgende gegevens in Hermes worden opgenomen:

- De afkoopsom van € 91.800 die in 2018 is ontvangen
- De canon voor de perceeluitbreiding (2,39% van € 30.000 = € 717 in 2019).
- De erfpachtgrondwaarde van € 120.000 (€ 90.000 bij uitgifte en € 30.000 van de perceeluitbreiding)
- De canonbetalende boekwaarde van € 30.000 vanwege de perceeluitbreiding

Stel dat de aanvullende erfpachtgrondwaarde van € 30.000 niet afgedragen hoeft te worden aan de grondexploitatie dan ontstaan er geen boekingen uit Hermes. Hermes moet voor zo'n erfpachtrecht met 2 betalingsregimes het volgende registreren:

- De afkoopsom van € 91.800 die in 2018 is ontvangen

- De canon voor de perceeluitbreiding (2,39% van € 30.000 = € 717 in 2019).
- De erfpachtgrondwaarde van € 120.000 (€ 90.000 bij uitgifte en € 30.000 van de perceeluitbreiding)
- De afgekochte boekwaarde van € 1, aangezien een registratiewaarde op de balans moet blijven voor dit recht

Boekingen vanwege de beëindiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht
De beëindiging van een erfpachtrecht gebeurt veelal omdat de grond door een grondexploitatie opnieuw wordt ontwikkeld.

Bij de beëindiging van een eeuwigdurend canonbetalend erfpachtrecht moet de canon, de boekwaarde en de erfpachtgrondwaarde op 0 gezet worden. De afboeking van de boekwaarde geeft de volgende boeking:

1.1953.74015	**31001.1511.15**	**Tussenrekening Nog uit te betalen gw**	**90.000**
1.0110.74005	**31001.0121.05**	**BW gronden canonbetalend eeuwigdurend**	**-90.000**

In het voortdurende stelsel wordt het ongerealiseerd, toekomstige deel van de afkoopsom terugbetaald aan de erfpachter, als een erfpachtrecht wordt beëindigd. Dat hoeft in het eeuwigdurende stelsel niet meer te gebeuren, omdat de erfpachter bij het afkopen van de eeuwigdurende canon economisch gezien eigenaar is geworden van de grond. Het gemeenteonderdeel (veelal de grondexploitatie) dat het erfpachtrecht aan wil kopen zal ook van de erfpachter economisch gezien de grond aan moeten kopen van de erfpachter. Bij de beëindiging van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht moet daarom alleen maar de boekwaarde van € 1 en de erfpachtgrondwaarde op 0 gezet worden. De afboeking van de boekwaarde geeft de volgende boeking:

77400022.9210.7402	**3172031.8501.02**	**Activering eeuwigdurend**	**1**
1.0110.74004	**31001.0121.04**	**BW gronden afkoop eeuwigdurend**	**-1**

Ad 3 Overstap

De erfpachter blijft tot het einde van het tijdvak zijn oude canon betalen (conform het bestaande contract). Na het einde van het tijdvak gaat de nieuwe eeuwigdurende canon in. De hoogte van de eeuwigdurende canon wordt direct bij overstap vastgesteld en vervolgens direct jaarlijks met CPI geïndexeerd zodat vanaf einde tijdvak een met CPI aangepaste canon betaald wordt. Bij de overstap van voortdurende erfpachtrechten naar het eeuwigdurende stelsel, zullen er ook een aantal eenmalige boekingen moeten plaatsvinden. Hieronder wordt voor de zes mogelijkheden (canon naar canon, canon naar afkoop, afkoop naar afkoop, afkoop naar canon, canon 2e tijdvak naar canon en canon 2e tijdvak naar afkoop) aangegeven worden welke boekingen plaats moeten vinden.

Boekingen vanwege de overstap van canon naar canon

Bij de overstap wordt op basis van de WOZ waarde en de opstalwaarde de canon opnieuw vastgesteld. Aangezien de canon van de oude AB wordt geëerbiedigd, blijft de canon tot einde tijdvak in 2030 hetzelfde en zal de nieuwe canon pas na 2030 ingaan. De boekwaarde blijft hetzelfde maar is vanwege de overstap eeuwigdurend geworden. De boeking wordt dan:

1.0110.74005	**31001.0121.05**	**BW gronden canon eeuwigdurend**	**90.000**
1.0110.74002	**31001.0121.02**	**BW gronden canon**	**-90.000**

Daarnaast moet Hermes ervoor zorgen dat de nieuwe canon in 2030 in gaat en dat de canon tussen moment overstap en 2030 in de achtergrond wel wordt geïndexeerd.

Boekingen vanwege de overstap van canon naar afkoop

De erfpachter kiest ervoor om de voortdurende canon tot einde tijdvak en de eeuwigdurende canon na einde tijdvak af te kopen. Als de afkoopsom € 35.298 is en de historische boekwaarde € 34.625 dan wordt de boeking:

1.1953.74018	31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	35.298	
77400022.8210.7413	3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-35.298	Bate
77400022.9210.7401	3172031.8501.01	Deactivering eeuwigdurend	34.625	Last
1.0110.74002	31001.0121.02	BW gronden canon	-34.625	
1.0110.74004	31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuwigdurend	1	
77400022.9210.7402	3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	-1	

Boekingen vanwege de overstap van afkoop naar afkoop

De erfpachter kiest ervoor om de eeuwigdurende canon af te kopen. De erfpachter hoeft alleen af te kopen over de jaren na einde tijdvak. De boekwaarde en reserve die ontstaan zijn in het voortdurende stelsel moeten worden afgeboekt. Daardoor ontstaan een last (vanwege de afboeking van de grond) en een opbrengst (vanwege de onttrekking van de reserve) die per saldo niet leiden tot een effect op het resultaat. Er is één reserve afkoopsomen met daarin de volgende 3 dochternummers:

c 77400101 is de reguliere reserve waar afgekochte grondwaarde tegenover staat.
c 77400103 is de reserve waar 2e tijdvak canonbetalende voortdurende grondwaarde tegenover staat.
c 77400106 is de reserve waar canonbetalende eeuwigdurende grondwaarde tegenover staat zonder lening.

De grondwaarde en de reserve moeten alleen naar een ander dochternummer worden overgeboekt. Voor de reserve wordt dat dochternummer gevormd door c 77400010x toe te voegen aan de reserve.

Als de afkoopsom € 35.298 is en de historische boekwaarde € 34.625 dan wordt de boeking:

1.1953.74018			31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	35.298	
77400022.8210.7413			3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-35.298	Bate
1.0110.74007			31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuw.	1	
77400022.9210.7402			3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	-1	
			Boekingen vanwege het afboeken van grondwaarde en reserve van een voortdurend afgekocht recht			
1.0515.74001	c	77400101	31001.1051.01	Reserve afkoopsommen	34.625	
77400101.9610			3178801.8101.01	Onttrekking/dotering aan reserve afkoopsommen	-34.625	Bate
77400019.9210.7401				Deactivering afgekocht voortdurend recht	34.625	Last
1.0110.74001			31001.0121.01	BW gronden afkoop	-34.625	

Boekingen vanwege het afboeken van grondwaarde en reserve van het voortdurende stelsel

De controle op deze boekingen kan zijn door na te gaan of de onttrekking van de reserve gelijk is aan de onttrekking van de grondwaarde.

Boekingen vanwege de overstap van afkoop naar canon

De erfpachter gaat de eeuwigdurende canon pas betalen na einde tijdvak van het lopende contract. Van nu tot einde tijdvak betaalt hij niets. Aangezien na enige tijd canon betaald moet worden, wordt het

gelijk na overstap aangemerkt als een canonbetalend recht. Anders moet in Hermes een piepsysteem komen dat bij einde tijdvak de afgekochte grondwaarde omgezet moet worden tot canonbetalende grondwaarde. De boekingen worden dan:

1.0110.74006			31001.0121.06	BW gronden canon eeuw. zonder lening	90.000
1.0110.74001			31001.0121.01	BW gronden afkoop	-90.000
1.0515.74001	c	77400101	31001.1051.01	Reserve afkoopsommen	90.000
1.0515.74001	c	77400106		Reserve afkoopsommen canon eeuw.	-90.000

Omdat de reserve qua totaalbedrag niet wijzigt, hoeft er geen boeking in de exploitatie plaats te vinden.

Als de erfpachter daarna besluit om het canonbetalende recht met reserve af te kopen ontstaan boekingen die nagenoeg gelijk zijn aan een al afgekocht voortdurend recht (zie boekingen van afkoop naar afkoop).

1.1953.74018			31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	92.000
77400022.8210.7413			3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-92.000
1.0110.74007			31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuw.	1
77400022.9210.7402			3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	-1
Boekingen vanwege het afboeken van grondwaarde en reserve van een voortdurend canonbetalende recht zonder lening					
1.0515.74001	c	77400106	31001.1051.01	Reserve afkoopsommen canon eeuw.	90.000
77400101.9610			3178801.8101.01	Onttrekking/dotering aan reserve afkoopsommen	-90.000
77400019.9210.7401				Deactivering afgekocht voortdurend recht	90.000
1.0110.74006			31001.0121.06	BW gronden canon eeuw. zonder lening	-90.000

Boekingen vanwege het afboeken van grondwaarde en reserve van het voortdurende stelsel
De controle op deze boekingen kan zijn door na te gaan of de onttrekking van de reserve gelijk is aan de onttrekking van de grondwaarde.

Boekingen vanwege de overstap van canon 2e tijdvak naar canon
De erfpachter gaat de eeuwigdurende canon pas betalen na einde tijdvak van het lopende contract. Van nu tot einde tijdvak betaalt de erfpachter de canon die in het 2e voortdurende tijdvak is vastgesteld. Omdat het erfpachtrecht in het 1e voortdurende tijdvak was afgekocht, staat er een reserve tegenover de canonbetalende boekwaarde. De boekingen worden dan:

1.0110.74006			31001.0121.06	BW gronden canon eeuw. zonder lening	90.000
1.0110.74003			31001.0121.03	BW gronden canon 2e tijdvak	-90.000
1.0515.74001	c	77400103	31001.1051.02	Reserve afkoopsommen 2e tijdvak	90.000
1.0515.74001	c	77400106		Reserve afkoopsommen canon eeuw.	-90.000

Omdat de reserve qua totaalbedrag niet wijzigt, hoeft er geen boeking in de exploitatie plaats te vinden.

Boekingen vanwege de overstap van canon 2e tijdvak naar afkoop
De erfpachter kiest ervoor om de voortdurende canon 2e tijdvak tot het einde van het tijdvak en de eeuwigdurende canon na einde tijdvak af te kopen. Als de afkoopsom € 92.000 is en de historische boekwaarde € 90.000 dan wordt de boeking:

1.1953.74018			31001.1511.18	Tussenrekening afkoopsommen	92.000	
77400022.8210.7413			3172031.2412.06	Afkoopsommen eeuwigdurend bestaande rechten	-92.000	Bate
1.0110.74007			31001.0121.04	BW gronden afkoop eeuw.	1	
77400022.9210.7402			3172031.8501.02	Activering eeuwigdurend	-1	
Boekingen vanwege het afboeken van grondwaarde en reserve van een voortdurend canonbetalende recht 2e tijdvak						
1.0515.74001	c	77400103	31001.1051.02	Reserve afkoopsommen canon 2e tijdvak	90.000	
77400101.9610			3178802.8101.01	Onttrekking/dotering aan reserve afkoopsommen	-90.000	Bate
77400019.9210.7401				Deactivering afgekocht voortdurend recht	90.000	Last
1.0110.74003			31001.0121.03	BW gronden canon 2e tijdvak	-90.000	

Boekingen vanwege het afboeken van grondwaarde en reserve van het voortdurende stelsel
De controle op deze boekingen kan zijn door na te gaan of de onttrekking van de reserve gelijk is aan de onttrekking van de grondwaarde.

Meerwaarde controlelijst
In het voortdurende stelsel werd de volgende formule gebruikt, om na te gaan of de boekingen juist waren:
Afkoopsom-/-afgekochte grondwaarde-/-meerwaarde algemene dienst-/- meerwaarde VEF = o

Bij de overstap van afgekochte voortdurende erfpachtrechten zal de afgekochte voortdurende grondwaarde dalen terwijl er in het voortdurende stelsel geen afkoopsom wordt ontvangen en ook geen meerwaarde ontstaat. Als erfpachtrechten gaan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel, moet de formule daarom uitgebreid worden tot:

Afkoopsom -/- afgekochte grondwaarde +canonbetalende grondwaarde zonder lening-/- last (aankoop grondwaarde van grex of deactivering) -/- meerwaarde algemene dienst -/-meerwaarde VEF = o

In het voorbeeld van de overstap van een afgekocht voortdurend recht naar een eeuwigdurende canonbetalend recht wordt de som:

Afkoopsom -/- afgekochte grondwaarde + canonbetalende grondwaarde zonder lening -/- last (aankoop grondwaarde van grex of deactivering) -/- meerwaarde algemene dienst -/-meerwaarde VEF = o

o -/-90.000+90.000-/-o-/-o=o

In grootboekrekeningen wordt de meerwaardecontrolelijst als volgt:

	Meerwaardecontrolelijst voortdurend					
Afkoopsom	Afgekochte grondwaarde	Canonbetalende grondwaarde zonder lening of deactivering grondwaarde	Meerwaarde algemene dienst	Meerwaarde VEF comp soc huur	Meerwaarde VEF	Totaal
77400019.8210.7408	1.0110.74001	1.0110.74003	77400019.8216.7414	77400019.8216.7415	77400019.8216.7416	0
77400019.8210.7409		Grondwaarde canonbetalend zonder lening				
77400019.8210.7410		77400019.9210.7401				

Er moet dus een kolom bij komen in de meerwaardecontrolelijst om de afgekochte grondwaarde bij overstap te compenseren met de canonbetalende grondwaarde zonder lening of de deactivering van de grondwaarde.

Voor het eeuwigdurende stelsel moet in Hermes een aparte controlelijst komen waarbij de formule eenvoudiger wordt dan in het voortdurende stelsel:

Opbrengsten (tussentijdse afkoopsommen of negatieve last 1e uitgifte) -/- lasten (aankoop grondwaarde of deactivering grond) = meerwaarde.

In grootboekrekeningen wordt de meerwaardecontrolelijst als volgt:

	Meerwaarde controlelijst eeuwigdurend	
Afkoopsom	**Deactivering/aankoop grondwaarde**	**Meerwaarde (afkoopsom-/-grondwaarde)**
77400022.6215.7425	**77400022.6215.7407**	**Saldo afkoopsom en deactrivering/aankoop grond**
77400022.8210.7413	**77400022.9210.7401**	**Saldo afkoopsom en deactrivering/aankoop grond**

Meerwaarde bij afkoop bestemmen voor de aflossing van de schuld
G&O heeft besloten om d e discussie of de meerwaarde ten gunste komt van de algemene dienst of in een reserve wordt geboekt en gebruikt wordt voor de schuldaflossing pas aan de gemeenteraad voor te leggen als duidelijk wordt hoe de overstapregeling er uit gaat zien, zodat dan ook een betere schatting gegeven kan w orden om welke bedragen het gaat.

Als de gemeenteraad besluit om de meerwaarde ten gunste van de algemene dienst in een reserve op te nemen, dan moet aan het eind van 2017 het volgende gebeuren:

- Voor eeuwigdurende erfpachtrechten moet het saldo van de afdeling 77400022/3172031 ten gunste van een reserve worden geboekt.
- Voor voortdurende rechten moet dan de meerwaarde algemene dienst (3172009.2592.02) ten gunste van een reserve worden geboekt.

Het is vanuit control perspectief veiliger als die boeking automatisch per recht plaats vindt. Hierbij wordt daarom aan CGI gevraagd om aan te geven hoeveel tijd het kost om dit in Hermes te bouwen.