To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Sent: Thur 3/3/2016 7:39:59 AM
Subject: RE: laatste vraagje, graag voor half 11
Received: Thur 3/3/2016 7:40:00 AM

Hoi (10)(2e),
Ik zie geen geel gearceerd stuk. Als het om onderstaande stuk gaat, dan heb ik de groengemaakte woorden aangepast. Ik vind dat de blauwgemaakte zin niets toevoegt en die zou ik daarom weglaten.
Groet,
(10)(2e)

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.

Overigens staan in de fase van grondexploitaties de grondwaardes uit die grondexploitatie ook op de balans als onderhanden werk voor de daadwerkelijke grondwaarde en staan hier de kosten van de grondexploitatie tegenover.

(10)(2e) (10)(2e)
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 2 maart 2016 23:50
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: laatste vraagje, graag voor half 11

(10)(2e) en (10)(2e) 0)(2

laatste vraag voordat de stukken om half 11 door worden geklikt in Andreas voor het BT. Bij Ad 1c wil ik nog de relatie verduidelijkking waar het gaat om de grondwaardes in de fase van grondexploitaties. Deze waardes staan dan op de balans (zoals ik begreep als onderhanden werk) voor de werkelijke waarde. De vraag van 10)(2e (10)(2e) is of er dan niet grondwaarde wordt afgeboekt als wordt gewaardeerd voor 1 euro.
Graag nog even naar onderstaande tekst kijken en met name het geel gearceerde deel aanvullen/corrigeren aub.
graag direct aan (10)(2e) mailen, hoop dat het past voor half 11.
groet,
(10)(2e)

Ad 1c. Het voorstel om de waardering van de erfpachtgrondwaarde van eeuwigdurende afgekochte erfpachtrechten te waarderen tegen een symbolisch bedrag van € 1 per (appartement)-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,

00787
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 (erfpachtgrondwaarde).

∀ 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 wordt de verhouding eigen/vreemd vermogen (solvabiliteit) af.

Overigens staan in de fase van grondexploitaties de grondwaardes uit die grondexploitatie ook op de balans als onderhanden werk voor de daadwerkelijke grondwaarde en staan hier de kosten van de grondexploitatie tegenover.