Hoofdstuk 4. Erfpachtbedrijf

RESULTAATGEBIED: MIDDELEN - ERFPACHT

4.1 Bestuurlijke hoofdlijnen

Missie/doelstelling en relevante ontwikkelingen

De missie van Bureau Erfpacht:
Het actief in stand houden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen uit dit stelsel ten gunste van de gemeente te laten komen en de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen.

Relevante ontwikkelingen:
Met de nota Ruimte Winnen is een duidelijk financieel kader geschetst voor de ruimtelijke sector in de komende jaren. Binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente is het te behalen erfpachtresultaat een constante factor. Het is voor Bureau Erfpacht van belang binnen de context van de krapte aan financiële middelen en met het belang van de ruimtelijke sector op het netvlies te blijven fungeren als hoeder van het erfpachtvermogen.

In 2007 zijn stappen ondernomen om erfpacht als instrument meer bekendheid te geven, met name door meer voorlichting, communicatie en cursussen. Het in stand houden van het draagvlak voor het erfpachtstelsel is daarbij een belangrijk doel. Dit krijgt een vervolg in 2008: voor de professionele partners van Bureau Erfpacht wordt het cursusaanbod uitgebreid; de erfpachtsite wordt telkenmale geactualiseerd; er wordt een digitale nieuwsbrief verzonden aan alle bij erfpachtbeheer betrokkenen. In 2007 is een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd; de resultaten hiervan zullen waar nodig en mogelijk in 2008 leiden tot aanpassing in onze dienstverlening.

In 2007 is het erfpachtstelsel 111 jaar van kracht in Amsterdam. Er wordt in dat kader aandacht besteed aan de toekomst van het erfpachtstelsel voor de ontwikkeling van Amsterdam en de regio. Indien het congres hierover in het najaar van 2007 leidt tot gewenste veranderingen in het stelsel (bijvoorbeeld verdergaande beleidsvereenvoudiging), dan zal dit in 2008 worden uitgewerkt.

Bij Bureau Erfpacht zal in 2007 de vervolgfase van het automatiseringssysteem Hermes vorm krijgen. Ook de inbreng van stadsdelen is hierbij noodzakelijk. De hiervoor opgerichte projectorganisatie zal zich in de loop van 2007 ook bezig houden met de organisatorische gevolgen van de verdergaande procesondersteuning; eind 2007 moeten deze helder zijn. Implementatie ervan geschiedt dan in 2008, e.e.a. mede in het licht van de bezuinigingstaakstelling.

De beoogde maatschappelijke effecten van de missie/doelstelling van erfpacht zijn:

- Waardevermeerdering van de grond.
- Actief in stand houden van het erfpachtstelsel.
- Bevorderen van de maatschappelijke acceptatie.

Hieronder wordt op ieder van deze elementen nader ingegaan.

4.2 Te bereiken resultaten

WAARDEVERMEERDERING VAN DE GROND

Erfpacht in Amsterdam

In Amsterdam maken de stadsdelen en het Grondproductiebedrijf van het OGA bouwrijpe grond. Bouwrijpe grond wordt niet verkocht maar in erfpacht uitgegeven. Het Erfpachtbedrijf van het OGA koopt alle in erfpacht uitgegeven gronden van de stadsdelen en het Grondproductiebedrijf en betaalt daarvoor een grondwaarde. De grondwaarde is voor de stadsdelen en het Grondproductiebedrijf een opbrengst om de kosten van het bouwrijp maken te dekken.
Het Erfpachtbedrijf financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het leningfonds van de Gemeente Amsterdam. De erfpachter betaalt in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen canon (de vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond). Meer informatie over het erfpachtstelsel staat op de website www.erfpacht.amsterdam.nl.

Waardevermeerdering van de grond bij canon

Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd met de inflatie minus 1%. Hiermee komt de waardeontwikkeling van de grond ter beschikking van de gemeente.

Erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen ouder dan 1966 hebben een vaste canon. Alleen bij het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. De canon voor het nieuwe tijdvak wordt gebaseerd op de marktwaarde. Door de waardeontwikkeling van de grond is deze aanzienlijk hoger dan de oorspronkelijke grondwaarde; de gemiddelde verhoging is momenteel circa 15 maal. Hierdoor wordt ook de canon met gemiddeld een factor 15 verhoogd. Voor de erfpachter wordt de forse verhoging van de canon gematigd door de ingroeiregeling, waardoor de verhoging in drie jaarlijkse stappen plaatsvindt. In het nieuwe tijdvak gaan de meest recente Algemene Bepalingen gelden met een canon die wel periodiek wordt aangepast.

Waardevermeerdering door bestemmingswijziging

De erfpachter kan de gemeente vragen een andere bestemming aan de grond te geven. Hij kan ook vragen om toestemming voor uitbreiding van het gebouw. In bepaalde gevallen van bestemmingswijziging, volume-uitbreiding of een combinatie hiervan, kan de waarde van de grond toenemen. Omdat de canon gerelateerd is aan de huidige grondwaarde zal in dat geval ook de canon

verhoogd worden. Ook bij bestemmingswijziging of volume-uitbreiding komt de waardeontwikkeling van de grond als verhoging van de canoninkomsten ter beschikking van de gemeente.

Waardevermeerdering van de grond bij afkoop

Erfpachters kunnen ook kiezen voor afkoop van de canon voor de resterende looptijd van het huidige tijdvak. De te betalen afkoopsom wordt gebaseerd op de canon die past bij de actuele grondwaarde. Bij nieuwe erfpachtcontracten is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. Bij oudere contracten is de actuele grondwaarde door indexering hoger dan de oorspronkelijke grondwaarde, zodat de afkoopsom ook hoger kan zijn dan de oorspronkelijke grondwaarde. Het verschil tussen afkoopsom en oorspronkelijke grondwaarde is meerwaarde, dit is een incidentele vorm van waardevermeerdering van de grond die in de plaats komt van de structurele canonopbrengst. De meerwaarde bij afkoop door particulieren komt ten gunste van de algemene middelen van de Gemeente Amsterdam en wordt voor 2008 begroot op € 10,6 mln. De meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en wordt voor 2008 begroot op € 19,1 mln.

ACTIEF IN STAND HOUDEN VAN HET ERFPACHTSTELSEL

Accountmanagement bedrijfsgebieden

Accountmanagement betekent dat erfpachters van bedrijfsbestemmingen een vast aanspreekpunt hebben waar zij terechtkunnen voor advies m.b.t. plannen voor herontwikkeling of een ingrijpende wijziging van bestaande erfpachtcontracten. Om erfpachters actief te bedienen, zijn contacten met projectleiders, stadsdelen en bijv. de “kantorenloods” van groot belang.

Gebiedsgewijze controle van erfpachtcontracten

Middels erfpachtcontrole wordt gecontroleerd of erfpachters zich houden aan het erfpachtcontract, met als doel een inventarisatie van geconstateerde afwijkingen binnen het gecontroleerde gebied. Het gebruik kan afwijken van de in het erfpachtrecht vastgelegde bestemming en bebouwing.
Communicatie is een belangrijk onderdeel van een controleproject. Erfpachtcontrole wordt met publicatie in dagbladen aangekondigd. Direct daarna worden de erfpachters, gebruikers (huurders), betrokken instanties, diensten en afdelingen per brief geïnformeerd.
Naar aanleiding van een feitelijk bezoek moeten eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomst worden aangepast. Als dit niet mogelijk is, wordt nakoming van de overeenkomst gevorderd. De vordering tot nakoming maakt geen onderdeel uit van de erfpachtcontrole, maar is een zelfstandig, aansluitend traject.
Het doel is om eens in de 5 jaar alle grootstedelijke bedrijfsrechten te controleren. In november 2007 wordt het jaarplan voor de erfpachtcontrole 2008 bestuurlijk vastgesteld.

Werken in opdracht

Bureau Erfpacht voert in opdracht van derden werkzaamheden uit met een tweeledig doel: het bevorderen van een uniforme uitvoering van het beleid en het voorzien in een personele ondercapaciteit bij met name de stadsdelen. Voor de stadsdelen Centrum, Zeeburg, Oud-West en

Bos&Lommer voert Bureau Erfpacht het erfpachtbeheer uit. Met name stadsdelen met een kleine bezetting voor beheerswerkzaamheden brengen hun beheer bij Bureau Erfpacht onder. Door de komst van Hermes, het OGA-gis, Rewa en de overgang van alle gemeentelijke diensten naar een authentieke registratie is de betaalde dienstverlening door Bureau Erfpacht in 2007 verminderd.
Omdat het op dit moment nog niet mogelijk is om te bepalen hoeveel capaciteit de uitvoering van het erfpachtbeheer met Hermes vergt, is het handhaven van de 'flexibele schil' van tijdelijke medewerkers voorlopig nog wenselijk..

Registratie & Kwaliteitsbewaking

De implementatie van Hermes heeft grote consequenties voor het takenpakket en de werkwijze van Bureau Erfpacht. Hermes maakt het mogelijk voor gebruikers zoals makelaars, notarissen en op den duur ook erfpachters, om zelf rechtstreeks gegevens te raadplegen. Daarnaast staat Hermes in verbinding met andere gemeentelijke data netwerken zoals het kadaster. Alle mutaties t.a.v. eigendom worden maandelijks automatisch aangeleverd en verwerkt.
Het onderdeel debiteurenbeheer houdt zich bezig met het innen van de erfpachtcanon en het beheer van debiteurengegevens. Met de komst van Hermes is het onderhouden van relatiebeheer gegevens een steeds belangrijker onderdeel van het werk. De incasso van openstaande debiteuren zal verder verbeterd worden.

Deskundigheidsbevordering

Bureau Erfpacht organiseert cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen die gerelateerd zijn aan erfpacht(beheer) voor de volgende doelgroepen:

- erfpachtbeheerders van de stadsdelen
- eigen erfpachtbeheerders
- medewerkers van andere afdelingen binnen het Ontwikkelingsbedrijf
- medewerkers van woningcorporaties
- het notariaat
- de makelaardij (i.s.m. de Makelaarsvereniging Amsterdam)

Elke twee jaar is Bureau Erfpacht de organisator van een tweetal congressen rondom erfpacht: het Makelaarscongres en het Notariscongres.
Daarnaast zet Bureau Erfpacht in op Interne communicatie als instrument voor deskundigheidsbevordering, waaronder een digitale nieuwsbrief voor alle erfpachtmedewerkers bij stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf.

BEVORDEREN VAN MAATSCHAPPELIJKE ACCEPTATIE

Communicatie

Bureau Erfpacht heeft de afgelopen jaren, naast brochures en mailingen over het erfpachtstelsel, ook andere vormen van communicatie ontwikkeld waaronder een verbeterde erfpachtsite en een reken CD erfpacht. Ook organiseert Bureau Erfpacht voorlichtingsavonden aan erfpachters voor wie de canonherziening nabij komt.

Bureau Erfpacht wil zo veel mogelijk bij ontwikkelingen in digitalisering van informatievoorziening en dienstverlening aansluiten. Het nieuwe automatiseringssysteem Hermes vergroot de mogelijkheden daartoe, bijvoorbeeld door digitale informatievoorziening, digitaal aanvragen van wijzigingen en door online raadplegen van de erfpachtdatabase door makelaardij en notariaat.

Erfpachtbeleid

Het erfpachtbeleid bestaat uit de volgende componenten:

a. Het aanpassen van de beleidsregels en de uitvoering van het erfpachtstelsel aan de actualiteit

Om het erfpachtstelsel in stand te houden en het draagvlak te vergroten, streeft Bureau Erfpacht naar eenvoudig, transparant, helder, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt beleid. Daarom wordt het geldende beleid steeds geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende maatschappelijke ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. In 2007 en 2008 wordt verder gewerkt aan een optimalisatie van de beleidskaders.

b. Het geven van adviezen aan stadsdelen

Op grond van de Verordening op de Stadsdelen is het Ontwikkelingsbedrijf verantwoordelijk voor het erfpachtbeleid. Door het geven van adviezen aan de stadsdelen (bij algemene vragen en in specifieke gevallen) vergroot Bureau Erfpacht de kwaliteit en de uniformiteit van de uitvoering van het erfpachtbeleid bij Bureau Erfpacht en in de stadsdelen.

c. Het begeleiden van juridische procedures

Een aantal juridische procedures die zijn gestart in voorgaande jaren lopen door in 2008. De procedures richten zich op diverse principiële onderwerpen in het erfpachtstelsel. Doordat deze principiële onderwerpen in de rechtspraak verder worden uitgewerkt, zullen de beleidskaders steeds duidelijker worden. Een voorbeeld van een principieel onderwerp waarover geprocedeerd wordt, is het procedurele aspect van de ‘canonherziening einde tijdvak’.

Hermes

De eerste fase van het nieuwe erfpachtbeheersysteem Hermes is in september 2006 opgeleverd. Na een periode van een half jaar met kinderziektes kan worden gestart met het ontwerpen van de vervolgfase van Hermes. Dit vindt in 2007 plaats. Het traject hiervoor bevat naast ‘de techniek’ ook veranderingen in werkprocessen en organisatiestructuur. Voor dit project is een tijdelijke projectorganisatie ingericht, met verschillende stuur- en projectgroepen. De inbreng van de medewerkers van Bureau Erfpacht en van de stadsdelen is hierbij gegarandeerd. De lessen uit het eerste Hermestraject worden bij het vervolg ter harte genomen: beperk het project tot kleine onderdelen, zorg voor draagvlak bij de gebruikers, heb aandacht voor de organisatorische veranderingen als gevolg van verdergaande procesondersteuning, zorg voor een goede aansturing van de leverancier.

De vervolgfase is gestart met een financiële module om een kwalitatief goede jaarrekening 2007 te maken en met het ontwerpen van de procesondersteuning van de contractmutaties (het zg. Verwerken Aanvraag). In 2008 zal een belangrijk deel van Verwerken Aanvraag zijn geïmplementeerd. Dan is ook

duidelijk wat daarvan de consequenties voor het werkproces en de organisatie zijn; in de loop van 2008 zullen ook die worden geïmplementeerd.

Splitsen van erfpachtrechten ten behoeve van de verkoop van corporatiewoningen

Om de verkoop van corporatiewoningen te stimuleren – en de doelstelling van 28.575 verkochte woningen in 2007 te bereiken – is onder het convenant Verkoop sociale huurwoningen 2002-2007 besloten een "vijver" met daarin 55.000 gesplitste corporatiewoningen te creëren. Hierdoor wordt het aanbod van woningen op de particuliere woningmarkt verruimd. Om het grote aantal splitsingen te kunnen verwerken is een centrale uitvoeringsorganisatie opgericht om jaarlijks 11.000 gesplitste woningen te verwerken. Voor het jaar 2005 bedroeg het aantal gesplitste woningen 6.486, in 2006 was dit slechts 5.638 woningen. De verkopen blijven stabiel en schommelen de laatste jaren rond de 2.000 woningen per jaar. Dit convenant wordt opgevolgd door een derde convenant dat duurt tot 2016. Dit betekent dat er tot 2016 nog woningen voor de woningcorporaties worden gesplitst. Voor 2007 verwacht Bureau Erfpacht 5.000 woningen te splitsen en voor 2008 wordt een daling naar 4.000 woningen verwacht. Deze daling komt doordat het splitsen is verlengd tot 2016, zodat woningcorporaties hun splitsingsverzoeken zullen spreiden over de komende jaren.

4.3 Begroting bij ongewijzigd beleid

Hieronder wordt het overzicht van lasten en Baten van Bureau Erfpacht weergegeven. Vervolgens worden voor zover relevant de posten toegelicht.

Overzicht van Baten en Lasten Totaal Erfpacht

bedragen x € 1.000	Rekening 2006	Begroting 2007	Actualisatie 2007	Romp 2008
- personeel (incl. personeel van derden)	5.832	5.233	5.155	5.155
- materiele uitgaven	371.315	249.385	274.884	280.003
- subsidies	0	0	0	0
- kapitaallasten	29.643	30.646	28.816	32.575
- overig	78.531	33.452	32.455	32.834
- toevoeging voorzieningen	1.926	150	150	150
1. Totale lasten (excl. toev. reserves)	**487.247**	**318.866**	**341.460**	**350.717**
2. Baten (excl. onttr. reserves)	**915.581**	**586.816**	**629.877**	**639.410**
Resultaat voor mutaties reserves	**428.334**	**267.950**	**288.417**	**288.693**
Toevoegingen aan reserves (+)	408.360	236.979	250.327	254.091
Onttrekking reserves (-)	54.441	28.886	29.101	29.663
3. Resultaat tgv. Algemene middelen na mutaties reserves	**74.415**	**59.857**	**67.191**	**64.265**

Lasten

Personeel

De personeelskosten betreffen de salarissen en sociale lasten van medewerkers van Bureau Erfpacht inclusief personeel derden, de materiële apparaatskosten van Bureau Erfpacht en de doorbelaste apparaatskosten van de ondersteunende afdelingen van het OGA.

Materiele uitgaven

Lasten

bedragen x € 1.000	Rekening 2006	Begroting 2007	Actualisatie 2007	Romp 2008
Aankoop gronden	368.177	243.520	270.000	274.700
Aankopen niet duurzame goederen	3.138	5.865	4.884	5.303
Totaal	**371.315**	**249.385**	**274.884**	**280.003**

De materiele uitgaven bestaan uit aankoop gronden, aankopen niet duurzame goederen. Mutaties in de geactiveerde grondwaarden vinden uitsluitend plaats door de aankoop van nieuwe erfpachtrechten en de beëindiging van bestaande rechten. Door een paar grote uitgiften van gronden in 2006 (o.a. Zuid-as, Gershwin) is er een afwijking met 2007 en 2008.
Onder de post aankopen niet duurzame goederen zijn de lasten van de splitsingunit opgenomen. Deze kosten worden verrekend met de opbrengsten en het saldo wordt van de Splitsingsunit aan het eind van het jaar naar de egalisatiereserve Splitsingunit geboekt.

Kapitaallasten

De kapitaallasten bestaan hoofdzakelijk uit rente over het canonbetalende erfpachtvermogen, dat gelijk is aan de schuld bij het leningfonds. De rente over een jaar wordt berekend over de stand van het fonds op 1 januari van dat jaar. Omdat 1 januari 2007 reeds verstreken is kan voor de actualisatie 2007 bij een leningfonds rentepercentage van 3,25% vrij nauwkeurig worden bepaald wat de toegerekende rente zal zijn, namelijk € 28,438 miljoen. Doordat de leningfondsrente in 2008 zal stijgen naar 3,5%, nemen de kapitaallasten in 2008 toe tot € 31,855 mln.
De afschrijvingskosten voor Hermes worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het eerste krediet is een bedrag van € 1,8 miljoen en wordt in 5 jaar afgeschreven vanaf 2005. Voor 2006 betekent dit een afschrijving ad € 0,36 miljoen. In 2006 heeft B&W toestemming gegeven voor een krediet voor Hermes, Release 2 voor een bedrag van € 1,8 mln, af te schrijven in vijf jaar vanaf 2007. Van dit krediet is in 2006 een bedrag ad € 0,091 mln geactiveerd en de afschrijving over 2007 zal derhalve € 0,018 mln zijn, en over 2008 e.v. € 0,36 mln. De totale afschrijving is in 2006 € 0,36 mln, in 2007 € 0,38 mln en in 2008 en 2009 € 0,72 mln.

Overig

De post “overig” bestaat uit de vermogensoverdrachten corporaties en de-activering grondverkopen. De meerwaarde die ontstaat uit de verplichte afkoop door woningbouwcorporaties als gevolg van heruitgifte en de splitsing van erfpachtrechten, wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Gronddeel blijft verantwoord binnen het OGA, het Vastgoeddeel wordt afgedragen aan de Dienst Wonen).

Baten

Baten

bedragen x € 1.000	Rekening 2006	Begroting 2007	Actualisatie 2007	Romp 2008
Rente rekening courant	5.268	523	523	473
Boete rente	5.284	6.502	7.920	8.060
Vergoeding voor personeel	262	250	250	250
Canonopbrengsten	86.384	82.568	86.358	87.687
Afkoopsommen	407.734	236.759	250.227	253.616
Beëindiging van rechten	40.568	14.735	13.738	13.738
Overige goederen en diensten	1.904	1.959	875	875
Activering van grondaankopen	368.177	243.520	269.986	274.711
Totaal	**915.581**	**586.816**	**629.877**	**639.410**

Rente rekening courant
Deze post betreft de aan het Erfpachtbedrijf toegerekende rente uit rekening courant verhoudingen.

Boeterente
Deze post betreft de ontvangen boeterente als gevolg van te late betaling van canon en afkoopsommen.

Vergoedingen personeel

Onder andere als gevolg van de invoering van Hermes zullen er minder opdrachten uit de stadsdelen aan Bureau Erfpacht komen. Daarom is de vergoeding personeel (werken in opdracht) naar beneden bijgesteld.

Canonopbrengsten
Betreft de canonopbrengsten (zonder incidentele opbrengsten).

Afkoopsommen

Betreft de incidentele opbrengsten inzake afgekochte canonbetalingen. De ontvangen afkoopsommen worden gestort in de reserve Afkoopsommen. Het verschil tussen afkoopsom en oorspronkelijke grondwaarde is meerwaarde. Deze meerwaarde wordt afgedragen. De meerwaarde die gerealiseerd wordt door afkoop van particuliere rechten wordt afgedragen aan de algemene middelen van de gemeente middels het resultaat van het Erfpachtbedrijf. De meerwaarde bij afkoop door woningbouwcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Stifo).

Beëindiging rechten

Mutaties in de geactiveerde grondwaarden vinden uitsluitend plaats door de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en de beëindiging van bestaande rechten. Rechten worden alleen beëindigd ten behoeve van de aankopen door de centrale stad of stadsdelen voor grondexploitaties. De met deze

grondtransacties gemoeide baten komen niet ten gunste van het exploitatieresultaat, maar worden afgeboekt van de geactiveerde grondwaarden. Daarom is aan de lastenkant een post de-activering grondverkopen opgenomen voor hetzelfde bedrag. Vanwege de beëindiging van de RWZI-rechten Oost en Zeeburgereiland, was deze post in 2006 hoger dan in de jaren 2007 en 2008 is geraamd.

Overige goederen en diensten

De post overige goederen en diensten bestaat voor de begrotingen van 2007 en 2008 geheel uit de opbrengsten van de splitsingsunit.

5.1.2e is in 2006 uitgefaseerd en wordt opgenomen in Hermes, Release 2. De kosten hiervan komen ten laste van de opbrengsten van de splitsingsunit in 2007.

Vanwege de verlenging van het splitsen tot 2016 zal het geraamde aantal splitsingen van 11.000 niet gehaald worden. Verwacht wordt dat in 2007 en 2008 er 5.000 splitsingen gerealiseerd zullen worden. Als gevolg hiervan zijn de bedragen in de onderstaande begroting Splitsingsunit aangepast.

Begroting Splitsingsunit				
bedragen x € 1 miljoen	**Rekening 2006**	**Begroting 2007**	**Actualisatie 2007**	**Romp 2008**
Lasten	717	1.739	775	400
Baten	1.315	1.959	875	875
Saldo	598	220	100	475
Verloop egalisatiereserve				
bedragen x € 1 miljoen	**Rekening 2006**	**Begroting 2007**	**Actualisatie 2007**	**Romp 2008**
Stand 1 januari	1.991	2.589	2.589	2.689
Toevoeging	598	220	100	475
Onttrekking				
Stand 31 december	2.589	2.809	2.689	3.164

Activering grondaankopen

Betreft het activeren van de aankoopkosten van erfpachtrechten. Conform artikel 2 BBV worden zowel baten als ook de lasten verantwoord in de staat van baten en lasten. Als basis voor de raming van de activering grondaankopen wordt een vijfjaars gemiddelde genomen van nieuwe gronduitgiften.

Toelichting op de vermogensmutaties van het erfpachtbedrijf

Canonopbrengsten en kapitaallasten zijn de belangrijkste posten in de exploitatie van het Erfpachtbedrijf. Deze posten hebben een directe relatie met de omvang en samenstelling van het erfpachtvermogen. Daarnaast levert afkoop van de canon bij bestaande erfpachtrechten vaak meerwaarde op.

De omvang van het erfpachtvermogen wijzigt door de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en de beëindiging van bestaande rechten. De toename van nieuwe erfpachtrechten is gebaseerd op het gemiddelde uitgifteniveau in de laatste 5 jaar. Dit gemiddelde is gecorrigeerd voor een incidenteel grote uitgifte van € 125 miljoen in 2002 (uitgifte grond ten behoeve van Mahler 4).

Beëindigingen van rechten vinden plaats bij verkoop van erfpachtgronden aan grondproductie van stadsdelen of van grootstedelijke projecten. De beëindigingen worden ook geraamd op basis van het gemiddelde in de laatste vijf jaar (gecorrigeerd voor de RWZI-beëindiging in 2006).
De wijzigingen in de omvang van het erfpachtvermogen zijn opgenomen in de volgende tabel.

bedragen x € 1 miljoen	**Rekening 2006**	**Begroting 2007**	**Actualisatie 2007**	**Romp 2008**
Uitgifte grondw aarde afgekocht	231,7	182,6	189,0	192,3
Uitgifte grondw aarde niet-afgekocht	136,5	60,9	81,0	82,4
Beëindigd afgekocht	-38,2	0,0	-6,9	-6,9
Beëindigd canonbetalend	-2,4	-14,7	-6,9	-6,9
Totaal mutatie grondwaarde	*327,6*	*228,8*	*256,3*	*261,0*
Totaal grondw aarde tussentijdse afkoop	159,7	25,2	39,0	38,5
Mutatie leningfonds	-25,7	20,9	35,1	37,0

De kapitaalbehoefte van het Erfpachtbedrijf wordt bepaald door de omvang en de samenstelling van het erfpachtvermogen. De stand leningfonds is gelijk aan de niet-afgekochte grondwaarde. Bij tussentijdse afkoop van bestaande erfpachtrechten wordt de lening op de oorspronkelijke grondwaarde afgelost, daarmee vermindert de kapitaalbehoefte. De jaarlijkse mutatie leningfonds is het saldo van niet-afgekochte uitgifte en beëindigde canonbetalende grondwaarde, minus de grondwaarde tussentijdse afkoop.

De meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt toegevoegd aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. De meerwaarde bij afkoop door particulieren wordt afgedragen aan de algemene middelen van de gemeente.

De volgende tabel geeft informatie over afkoop en meerwaarde bij het Erfpachtbedrijf.

Afkoop en meerwaarde

bedragen x € 1 miljoen	Rekening 2006	Begroting 2007	Actualisatie 2007	Romp 2008
Afkoopsommen nieuwe uitgifte	231,7	182,6	189,0	192,3
Afkoopsommen beëindigd	-38,2	0,0	-6,9	-6,9
Afkoopsommen tussentijds - particulieren	103,8	31,0	45,0	45,8
Afkoopsommen tussentijds - corporaties	110,4	23,1	23,1	22,4
Totaal afkoopsommen	*407,7*	*236,7*	*250,2*	*253,6*
Grondwaarde tussentijdse afkoop	159,7	25,2	39,0	38,5
Meerwaarde tussentijds particulieren	16,4	10,2	10,4	10,6
Meerwaarde tussentijds corporaties	38,0	18,7	18,7	19,1
Totaal meerwaarde	*54,4*	*28,9*	*29,1*	*29,7*

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een tabel waarin gegevens over de stand van het erfpachtvermogen en het aantal erfpachtrechten zijn opgenomen.

Erfpachtvermogen: omvang en samenstelling

bedragen x € 1 miljoen	Rekening 2006	Begroting 2007	Actualisatie 2007	Romp 2008
Grondwaarden afgekocht	3.557,8	3.592,0	3.778,9	4.002,9
Grondwaarden niet-afgekocht	874,1	941,8	909,2	946,2
Totaal grondwaarden	*4.431,9*	*4.533,8*	*4.688,1*	*4.949,1*
Toename grondwaarde	327,6	228,8	256,2	261,0
Aandeel canonbetalende rechten	19,7%	20,8%	19,4%	19,1%
Aantal rechten:				
Aantal afgekochte rechten	113.877	119.043	114.918	122.368
Aantal canonbetalende rechten	34.589	33.193	33.718	34.768
Totaal aantal rechten	*148.466*	*152.236*	*148.636*	*157.136*
Aandeel canonbetalende rechten in totaal aantal	23,3%	21,8%	22,7%	22,1%
Gemiddelde grondwaarde per recht	29.851	29.946	31.541	31.496
Stand einde jaar van:				
- bestemmingsreserve meerwaarde particulier	328,60	332,50	332,70	343,20
- afgedragen meerwaarde woningcorporaties	200,60	205,40	205,40	224,40