Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Waardering van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten op de gemeentebalans

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep financieel beleid)
Kopie aan	
Datum	mei 2015

Gevraagde beslissing – onder voorbehoud van de uitkomst van de grondwaardecommissie:

1. **kennisnemen van de waardering van de grondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel**
2. **kennisnemen dat de grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten waarvan de canon vooruit is betaald tegen een lage registratiewaarde van € 1 per recht op de gemeentebalans moet staan.**
3. **Kennisnemen dat de grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten tegen de contant gemaakte toekomstige canonopbrengsten op de gemeentebalans moet staan.**
4. **Kennisnemen dat vanwege de overstap van afgekochte erfpachtrechten van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel er sprake is van een afwaardering van de grondwaarde tegen registratiewaarde en dat deze afwaardering een financiële last is die gecompenseerd kan worden met de bate die ontstaat vanwege de onttrekking van de reserve afkoopsommen.**

Ad 1. Kennisnemen van de waardering van de grondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Canonbetalende grondwaarde

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.

Onder de huidige voortdurende erfpachtstelsels is de canon gebaseerd op de grondwaarde. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De grond die in erfpacht wordt uitgegeven is daardoor 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. De canon is hierdoor vooral een vergoeding ter dekking van de

rentelasten voor de lening die aangegaan is om de grond aan te kopen. De balans van de gemeente 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 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 gemeentebalans 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, heeft de gemeente de lening afgelost en is daarvoor in de plaats eigen vermogen ontstaan in de vorm van de reserve afkoopsommen.

Eind 2014 ziet daardoor de gemeentebalans er zo uit:

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

Ad 2. 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."
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.

Ad 3. De grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten
Voor canonbetalende erfpachtrechten die eeuwigdurend zijn uitgegeven geldt eveneens de zeer lage registratiewaarde. Er wordt daarom een verlies geleden als de betreffende grond een hogere verkrijginsprijs of vervaardigingsprijs heeft. Het recht op de eeuwigdurende canon heeft uiteraard wel een bepaalde financiële waarde. Als die eeuwigdurende canon contant wordt gemaakt tegen het historische canonpercentage ontstaat een langlopende vordering op de balans die even hoog is als de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Hierdoor wordt de afboeking op de grondwaarde gecompenseerd door even hoge boeking van de langlopende vordering waardoor er per saldo geen verlies genomen hoeft te worden. Bij 1e uitgifte of bij overstap van een canonbetalend voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht zal de balans er als volgt uit zien.

Balans			
Grondwaarde canonbetalende rechten	1	Lening	1
langlopende vordering	99	Lening	99

Er moet besloten worden of de eeuwigdurende canon contant gemaakt mag worden en als grondwaarde of als langlopende vordering op de balans moet worden geplaatst.

Ad 4. De residuele grondprijsmethode versus de contant gemaakte canonopbrengsten
Op dit moment is afgesproken dat op basis van de residuele grondprijsmethode grondwaarde wordt overgemaakt aan de grondexploitatie door erfpacht en uitgifte. Die grondwaarde zet erfpacht en uitgifte als bezit op de balans. De grondwaarde op basis van de residuele grondprijsmethode hoeft echter niet over een te komen met de contant gemaakte canonopbrengsten waarmee het recht conform de BBV op de balans moet worden gezet. Het is echter niet mogelijk dat erfpacht en uitgifte aan de grondexploitatie tegen 100 moet betalen terwijl de grond of vordering tegen een veel lager of hoger bedrag op de balans gezet kan worden. Er moet afgesproken worden hoe bij grote verschillen tussen de residuele grondwaarde en de contant gemaakte canon afgerekend moet worden tussen grondexploitatie en erfpacht en uitgifte.

Ad 5.Overstap van afkoop naar afkoop

Volgens de BBV moet bij afkoop van een eeuwigdurend erfpacht het verschil tussen de waardering vóór de afkoop (dus de historische grondwaarde in het voortdurende stelsel) en de registratiewaarde in het jaar van afkoop als lasten wordt verantwoord.

Wat er moet gebeuren in de Amsterdamse situatie bij de overstap met de reserve afkoopsommen die gevormd is in het voortdurende erfpachtrecht is niet opgenomen in de BBV. De reserve afkoopsommen moet altijd op hetzelfde niveau blijven als de grondwaarde van afgekochte rechten in het voortdurende stelsel. Als gevolg hiervan ontstaat vanwege de onttrekking van de reserve afkoopsommen een bate die even hoog is als de last die ontstaat door de afboeking van de grondwaarde.

Voor de resultatenrekening heeft dit de volgende financieel neutrale gevolgen:

Onttrekking reserve afkoopsommen	99
afboeking grondwaarde	-99
	0

Voor de balans na afkoop zijn er 2 mogelijkheden afhankelijk van hoe omgegaan wordt met de afkoopsom:

- De lening die aangegaan is om de grond te kopen (100) wordt afgelost en de meerwaarde (150-100=50) komt ten gunste van de algemene dienst.

Balans na 2020			
Grondwaarde afkoop	1	Reserve	1

- De gehele afkoopsom van 150 wordt gebruikt om de lening af te lossen die aangegaan is om erfpachtgrondwaarde aan te kopen. In dit geval wordt de balans voor dit ene recht het volgende.

Balans in 2020			
Grondwaarde afkoop	1	Lening	-150
		Reserve afkoopsommen	150

Het voordeel van de laatste methode is dat de lening van € 1,8 miljard die aangegaan is om grond aan te kopen versneld wordt afgelost. Het nadeel is dat het erfpachtresultaat de komende jaren lager zal zijn.

Ad 6. Overstap van canon naar canon

Bij de overstap wordt op basis van de WOZ waarde en de opstalwaarde de canon opnieuw vastgesteld. Met het volgende voorbeeld wordt weergegeven wat de gevolgen zullen zijn voor de balans als een recht in het voortdurende stelsel canonbetalend was en in het eeuwigdurende stelsel canonbetalend blijft.

- De canon is tot en met einde tijdvak in 2030 vastgesteld op 5 en stijgt niet met de inflatie.
- De historische grondwaarde in 1980 is 100.

- In 2020 wordt op basis van WOZ waarde de marktwaarde van de grond vastgesteld op 200. De canon in 2020 is 6 (0,03*200). De nieuwe canon gaat in in 2030 vanwege de eerbiediging van de oude Algemene Bepalingen en stijgt met de inflatie van stel 2% per jaar. 6*1,02^10=7,3. In 2030 moet de erfpachter dus voor het eerst canon betalen van 7,3.

Aangezien de voorwaarden van de oude AB worden geëerbiedigd, blijft de canon tot en met 2030 5 en blijft de balans ook tot en met 2030 de historische grondwaarde van 100. Omdat het vrij gecompliceerd is om in 2020 voor ieder recht de contant gemaakte canon uit te rekenen (dat is namelijk 10 jaar de canon van 5 contant maken en vanaf 2030 de canon van 6 eeuwigdurend contant maken) wordt ervoor gekozen om tot en met 2030 de historische grondwaarde op de balans te laten staan.

Balans tot en met 2030			
Grondwaarde canon	100	Lening	100

In 2030 zijn er ten aanzien van de waarde op de balans 2 keuzes. De contant gemaakte canon komt als vordering op de balans of de historische grondwaarde blijft gehanteerd. In 2030 is de contant gemaakte vordering 250 waard (7,3/0,03).

Het is de vraag of de vordering geactualiseerd moet worden als de diconteringsvoet omhoog of omlaag gaat. Een stijging van de disconteringsvoet leidt tot een lagere waardering van de vordering. Dat verlies kan ten laste gaan van de reserve canonbetalende rechten, maar als de reserve negatief wordt moet dit ten laste komen van het erfpachtresultaat. Een andere mogelijkheid is om voor canonbetalende eeuwigdurende rechten de historische grondwaarde op de balans te laten staan.

Hieronder worden beide mogelijkheden weergegeven.

Balans na 2030			
Vordering	250	Reserve canonbetalende rechten	150
		Lening	100

Balans na 2030			
Grondwaarde canon	100	Lening	100

Ad 7. Van canon naar afkoop

Als een erfpachtrecht in het voortdurende stelsel canonbetalend was en in het eeuwigdurende stelsel wordt de canon afgekocht, dan vinden de volgende mutaties plaats. Voor de eenvoud wordt in dit voorbeeld hetzelfde erfpachtrecht gebruikt als in ad6.

In 2020 is de afkoopsom op basis van eeuwigdurende afkoopinstructie 200 (6=canon/0,03=disconteringsvoet). Aangezien over de periode 2020-2030 5 aan canon betaald hoeft te worden vanwege de eerbiediging van het oude contract, is de afkoopsom iets lager dan 200 stel 150.

Balans in 2020 voor afkoop			
Grondwaarde canonbetalende rechten	100	Lening	100

Voor de balans na afkoop zijn er 2 mogelijkheden afhankelijk van hoe omgegaan wordt met de afkoopsom:

- Het lening die aangegaan is om de grond te kopen (100) wordt afgelost en de meerwaarde (150-100=50) komt ten gunste van de algemene dienst.

Balans na 2020			
Grondwaarde afkoop	1	Reserve	1

- De gehele afkoopsom van 150 wordt gebruikt om de lening af te lossen die aangegaan is om erfpachtgrondwaarde aan te kopen. In dit geval wordt de balans voor dit ene recht het volgende.

Balans in 2020			
Grondwaarde afkoop	1	Lening	-50
		Reserve canonbetalende rechten	50

Het voordeel van de laatste methode is dat de lening van € 1,8 miljard die aangegaan is om grond aan te kopen versneld wordt afgelost. Het nadeel is dat het erfpachtresultaat de komende jaren lager zal zijn.

Ad 8. Van afkoop naar canon

Als een erfpachtrecht in het voortdurende stelsel de canon heeft afgekocht en in het eeuwigdurende stelsel canon wil betalen, dan vinden de volgende mutaties plaats. Voor de eenvoud wordt in dit voorbeeld hetzelfde erfpachtrecht gebruikt als in ad5.

- In 2020 is de canon voor het eeuwigdurende stelsel vastgesteld op 6.
- Aangezien over de periode 1980-2030 de canon is afgekocht hoeft tot en met 2030 geen canon betaald te worden.

Tot en met 2030 wordt de balans dan zo.

Balans tot en met 2030

Grondwaarde afgekochte rechten	100	Reserve afkoopsommen	100

In 2030 zijn er ten aanzien van de waarde op de balans 2 keuzes. De contant gemaakte canon komt als vordering op de balans of de historische grondwaarde blijft gehanteerd. In 2030 is de contant gemaakte vordering 250 waard (7,3/0,03).

Balans na 2030

Vordering	250	Reserve canonbetalende rechten	150
		Reserve afkoopsommen	100

Balans na 2030

Grondwaarde canon	100	Reserve afkoopsommen	100