Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	MT Grond en Ontwikkeling
Van	5.1.2e 5.1.2 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e
Datum	12 december 2017
Kenmerk	2017-11586
Onderwerp	Verrekeningen tussen Erfpacht en grexen

Er is behoefte aan een actualisering en vereenvoudiging van de rekenregels, ingeval er vanuit erfpacht een meerwaarde-afdracht naar grexen gaat. Dit is het geval bij tussentijdse wijzigingen, waarbij in de grex expliciet is opgenomen, dat deze mede wordt gevoed door meerwaarde op bestaande erfpachtrechten binnen het grex-gebied.

Het uitgangspunt is en blijft, dat tussentijdse erfpachtmeerwaarde via het Erfpachtresultaat naar de Algemene Middelen gaat; hiervan kan slechts worden afgeweken, wanneer in de grex expliciet is opgenomen, dat deze mede wordt gevoed door meerwaarde op bestaande erfpachtrechten.

Redenen voor aanpassing van de huidige werkwijze zijn:

- Het sinds juli 2017 gewijzigde grondprijsbeleid (en het per 1-1-2018 gewijzigde afkoopbeleid)
- De complexiteit van de huidige werkwijze, en de wens tot interne vereenvoudiging

Huidige situatie

Op de volgende momenten vinden verrekeningen plaats tussen Erfpacht en grexen:

a. Perceeluitbreidingen in grex-gebieden:
   - *de volledige erfpachtgrondwaarde gaat naar de grex, want er is sprake van grondproductie;*

b. Bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen (waarvan bestuurlijk besloten is bij vaststelling van de grex dat de meerwaarde naar de grex gaat), waarbij een jaarcanon wordt betaald door de erfpachter voor de grondwaardestijging:
   - *Een bedrag van [canonstijging x aantal jaren tijdvak] gaat naar de grex, met een maximum van de erfpachtgrondwaarde van de wijziging;*

c. Bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen (waarvan bestuurlijk besloten is bij vaststelling van de grex dat de meerwaarde naar de grex gaat), waarbij een afkoopsom wordt betaald door de erfpachter voor de grondwaardestijging:
   - *De ontvangen aanvullende afkoopsom voor het huidige tijdvak als gevolg van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat naar de grex;*

d. Beëindiging van canonbetalende erfpachtrechten:
   - *De grex betaalt de onderliggende boekwaarde van het beëindigde (gedeelte van het) erfpachtrecht aan Erfpacht;*

e. Beëindiging van afgekochte erfpachtrechten:
   - *De grex betaalt de onderliggende boekwaarde van het beëindigde (gedeelte van het) erfpachtrecht aan Erfpacht, en Erfpacht verrekent het nog-niet-vervallen restant van de afkoopsom met de grex (toelichting: vanuit de grex wordt het integrale*

afgekochte erfpachtrecht verworven; pas daarna verrekent E&U het restant-afkoopsom met de grex, waarvanuit het recht wordt beëindigd (die verrekening vindt dan dus niet meer met de erfpachter plaats).

Voorstel

Mede omdat in 2017 zowel het grondprijsbeleid (voortaan rekenen we altijd met eeuwigdurende grondwaarden, ook voor wijziging voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken) als het erfpachtbeleid (waaronder de afkoopinstructie) ingrijpend zijn gewijzigd, wordt voorgesteld om deze werkwijze als volgt te vereenvoudigen:

a. Werkwijze bij perceeluitbreiding blijft ongewijzigd;
b. *Bij tussentijdse wijziging van een canonbetalend recht gaat voortaan het bedrag van de (fictieve) afkoopsom naar de grex; de afdracht voor een canonbetalende wijziging wordt daarmee gelijk aan die voor een afgekochte wijziging;*
c. Werkwijze bij afdracht meerwaarde aanvullende afkoopsom voor het huidige tijdvak blijft ongewijzigd;
d. Werkwijze bij canonbetalende beëindiging blijft ongewijzigd;
e. *Bij afgekochte beëindiging vindt er voortaan geen verrekening meer plaats tussen E&U en de grex, maar worden boekwaarde en restant-afkoopsom tegen elkaar "weggestreept" (verondersteld wordt dat de boekwaarde, gemiddeld genomen, overeenkomt met de restantwaarde afkoopsom)*

De volgende verrekeningen wijzigen hierdoor:
Ad b. *Bij tussentijdse wijziging van een canonbetalend recht gaat voortaan het bedrag van de (fictieve) afkoopsom voor het huidige tijdvak naar de grex*; de afdracht voor een canonbetalende wijziging wordt daarmee gelijk aan die voor een afgekochte wijziging --> dit leidt voor grexen tot dezelfde afdracht voor een canonbetalende als voor een afgekochte wijziging.
Ad e. *Bij afgekochte beëindiging vindt er voortaan geen verrekening meer plaats* (verondersteld wordt dat de boekwaarde, gemiddeld genomen, overeenkomt met de restantwaarde afkoopsom) --> dit leidt tot een administratieve vereenvoudiging

Naar inschatting van E&U zijn beide wijzigingen financieel neutraal voor zowel het erfpachtresultaat als voor (het totaal van) de grexen.
Voorstel b. leidt tot gelijke afdracht ingeval van canonbetaling en afkoop. In de huidige werkwijze zou dezelfde wijziging bij een canonbetalend recht tot een andere afdracht leiden als bij een afgekocht recht.
Voorstel e. leidt tot een vereenvoudiging: er zijn dan minder berekeningen en verrekeningen nodig.

Advies betrokken afdelingen:

- E&U: 5.1.2e - akkoord
- Planeconomie: 5.1.2e - akkoord
- Controller: 5.1.2e - akkoord

Verzoek aan MT:

1. **instemmen met bovengenoemde werkwijze vanaf 1-1-2018.**

2. **Deze werkwijze opnemen in de eerstvolgende aanpassing van de Handleiding Grex**