Gemeente Amsterdam

Ad1 Instemmen dat de meerwaarde van eeuwigdurende en voortdurende erfpacht, niet zijnde corporatiebezit, bestemd wordt voor de aflossing van de schuld

Meerwaarde van eeuwigdurende erfpacht bestemmen voor de aflossing van de schuld

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Kopie aan	
Datum	26 januari 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Instemmen dat de meerwaarde van eeuwigdurende en voortdurende erfpacht, niet zijnde corporatiebezit bestemd wordt voor de aflossing van de schuld
2. Aangeven op welke wijze deze beslissing moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad, tegelijk met besluitvorming over de Overstapregeling of tijdens het jaarrekeningtraject.

Achtergrond

In overeenstemming met de accountantsregels van gemeenten en andere lagere overheden (BBV) moet bij afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht dit recht tegen een lage registratiewaarde van € 1 op de balans worden gezet. Dit is logisch omdat in principe nooit meer inkomsten ontvangen worden uit rechten die eeuwigdurend zijn afgekocht, waardoor de toekomstwaarde ervan voor de gemeente nihil is. Hieronder is weergegeven hoe voortdurende en eeuwigdurende erfpachtgrondwaarden aan de activazijde op de balans komen te staan en op welke wijze (lening of reserve) de grondaankoop is gefinancierd.

Balans	Voortdurend	eeuwigdurend
canon	Historische grondwaarde - lening	Historische grondwaarde - lening
afkoop	Historische grondwaarde - reserve afkoopsom	Registratiewaarde € 1 - lening

Voor het erfpachtresultaat heeft deze lage waardering van € 1 geen gevolgen bij overstap van een voortdurend recht naar een eeuwigdurend recht. Voor de erfpachtbalans zijn die gevolgen er wel, bij overstap van een voortdurend erfpachtrecht (canonbetalend dan wel afgekocht) naar eeuwigdurende erfpacht (canonbetalend dan wel afgekocht):

Voortdurend	Eeuwigdurend	
	Canon	Afkoop
Canon	Grondwaarde naar ander subnummer	Deactiveren historische grondwaarde activeren registratiewaarde
Afkoop	Grondwaarde naar ander subnummer	Deactiveren historische grondwaarde
	Reserve afkoopsommen blijft bestaan	Deactiveren reserve afkoopsommen activeren registratiewaarde

- De registratiewaarde van een eeuwigdurend afgekocht recht is lager (nihil) dan bij voortdurend (historische grondwaarde).
- Bij overstap van voortdurende afkoop naar eeuwigdurende afkoop worden zowel afgekochte grondwaarde (debet) als de reserve afkoopsommen wat een onderdeel is van het eigen vermogen gelijktijdig afgeboekt , wat per saldo geen verlies oplevert.
- Hierdoor neemt per saldo het eigen vermogen af, en daarmee neemt ook de verhouding eigen/totaal vermogen (solvabiliteit) af.

Ad1 Instemmen dat de meerwaarde van eeuwigdurende en voortdurende erfpacht, niet zijnde corporatiebezit, bestemd wordt voor de aflossing van de schuld

Tot op heden wordt de meerwaarde die ontstaat bij een voortdurend recht afgedragen aan de algemene dienst of bij corporatiewoningen aan het Vereveningsfonds. In deze notitie wordt voorgesteld om de meerwaarde die ontstaat bij het ontvangen van een afkoopsom van eeuwigdurende en voortdurende erfpacht niet zijnde corporatiebezit, te gebruiken om de schuld af te lossen. De meerwaarde wordt dan toegevoegd aan de reserve afkoopsommen waardoor de reserve afkoopsommen niet alleen gebruikt gaat worden ter financiering van afgekochte grondwaarde maar ook gebruikt gaat worden voor de financiering van canonbetalende grondwaarde. Om de volgende redenen wordt dit voorgesteld om d emeerwaarde te gebruiken voor schuldaflossing:

- Aflossing draagt bij aan het gemeentelijk streven naar schuldreductie.
- Aflossing draagt bij aan vermogensvorming op de balans mede ter compensatie van de daling van de reserve afkoopsommen.
- Een afkoopsom is niets anders dan de contant gemaakte toekomstige canonopbrengsten die maar één keer wordt ontvangen. Het is veiliger om de eenmalige meerwaarde die hierbij ontstaat te gebruiken voor de schuldreductie en niet om de jaarlijkse openstaande rekeningen mee te voldoen.
- Aflossing draagt bij aan een rustiger beeld van de realisatie die dan tevens beter in te schatten is. Zo is het mogelijk dat de gemeente na inwerkingtreding van de Overstapregeling in 2017 en 2018 relatief veel afkoopsommen ontvangt als veel erfpachters ervoor kiezen hun eeuwigdurende recht bij een tussentijdse overstap direct af te kopen. Dit is grotendeels meerwaarde. Om in 2017 en verdere jaren geen grote éénmalige resultaatseffecten te creëren wordt voorgesteld om de gehele meerwaarde te gebruiken voor de schuldaflossing.
- Met de woningcorporaties zijn bijzondere afspraken gemaakt dat de meerwaarde die ontstaat bij het ontvangen van afkoopsommen uit corporatiebezit ten gunste komt van het Vereveningsfonds.
- Wanneer de gemeente in 2017 een groot erfpachtresultaat ten gunste van de algemene dienst zou boeken vanwege overstap, kan dat negatieve imago-effecten hebben (zowel bij (overstappende) erfpachters als van de fiscus, die een additionele reden heeft om de vennootschapsbelastingvrijstelling voor het erfpachtstelsel in twijfel te trekken.

Ad 2 Aangeven op welke wijze deze beslissing om de meerwaarde ten gunste te laten komen van de aflossing van de schuld voorgelegd moet worden aan het bestuur en de raad, tegelijk met besluitvorming over de overstapregeling of tegelijk met het jaarrekeningtraject
Het Bestuurlijk Team wordt gevraagd aan te geven welke besluitvormingstraject ze het meest wenselijk vindt. Indien gekozen wordt om deze keuze mee te nemen bij besluitvorming over de overstapregeling kan de raad hierover in juni een beslissing nemen. Als het Bestuurlijk Team ervoor kiest om het via het jaarrekeningtraject te laten lopen is het logisch om dit in de voorjaarsnota aan de orde te stellen waarvoor Grond en Ontwikkeling in februari de stukken aan moet leveren.