

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heusden
T.a.v. de heer H. Bogaard
Postbus 41
5240 AA VLIJMEN

Datum
30 juni 2015

Behandeld door
H.J.H. Maas MSc RA
088 288 2312

Ons kenmerk
2015.30652-3100103764/WH

Onderwerp
Pachtgronden en waardering

Geacht college,

Naar aanleiding van gesprekken met de heren Bogaard, Van Kleef en Van der Borgt, doen wij u hierbij onze analyse toekomen van de wet- en regelgeving op het gebied van de verantwoording van de duurzame waardevermindering van pachtgronden, niet zijnde erfpacht, in de administratie en jaarrekening van uw gemeente.

Wij hebben deze analyse als volgt opgebouwd, waarbij wij vervolgens per subonderdeel (paragrafen 2) een conclusie hebben opgenomen:

1. Duurzame waardevermindering
 - 1.1. *Vastgoed met een maatschappelijke functie*
 - 1.2. *Vastgoed met een bedrijfseconomische functie*
2. Kavelruil en pachtovereenkomsten
 - 2.1. *Grond uitgegeven in reguliere pacht*
 - 2.2. *Grond uitgegeven in geliberaliseerde pacht*
 - 2.3. *Niet verhuurde en/of verpachte grond*

1. Duurzame waardevermindering

Artikel 65 lid 1 BBV schrijft voor dat naar verwachting duurzame waardeverminderingen in aanmerking genomen moeten worden. Dat impliceert dat moet worden afgewaardeerd indien een dergelijke duurzame waardevermindering zich onverhoopt voordoet of wordt verwacht.

In de sfeer van de materiële vaste activa maakt de commissie BBV naar onze mening een onderscheid tussen indirecte en directe opbrengstwaarde.

In een gemeentelijke omgeving wordt namelijk lang niet altijd op economische gronden gewaardeerd. Ook bij 'economisch nuttige' activa is dat vaak niet het geval, denk maar aan gesubsidieerde schouwburgen, zwembaden et cetera. Het is echter niet de bedoeling dat dergelijke 'exploitatietekorten genererende activa' afgewaardeerd worden op grond van een duurzaam lagere waarde in het economisch verkeer (waardevermindering indirecte opbrengstwaarde). De negatieve exploitatiesaldi horen in die gevallen duurzaam in de (meerjaren)begroting te worden opgenomen (zie ook V&A deel 11, vraag 9).

In de huidige economische omstandigheden is het mogelijk dat de marktwaarde van vaste activa daalt tot onder de boekwaarde. De vraag is in hoeverre in de jaarrekening met deze waardedaling rekening gehouden moet worden. Zoals gesteld in artikel 65 lid 1 van het BBV, dient een waardevermindering van vaste activa duurzaam te zijn om deze te kunnen verwerken.

De commissie BBV heeft in juli 2013 de 'Notitie waardering vastgoed' gepubliceerd. De notitie gaat in op de vraag wanneer gemeentelijk vastgoed duurzaam moet worden afgewaardeerd. De commissie BBV onderscheidt twee categorieën vastgoed:

- Vastgoed met een maatschappelijke functie.
- Vastgoed met een bedrijfseconomische functie.

1.1. Vastgoed met een maatschappelijke functie

Het is aan de gemeenteraad om een besluit te nemen welk vastgoed binnen de gemeente een maatschappelijke functie heeft. Bij een duurzaam negatieve exploitatie veronderstelt de commissie BBV dat sprake is van een maatschappelijke functie. Indien de intentie bestaat dat dit vastgoed duurzaam wordt geëxploiteerd, kan volgens de commissie nooit sprake zijn van een duurzame waardevermindering.

Indien de intentie bestaat om het vastgoed te verkopen of de bestemming wijzigt naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan kan wel sprake zijn van een duurzame waardevermindering.

Adviespunt

Wij adviseren uw college hierbij de bepalingen en besluitvorming d.d. 3 juni 2014 ten aanzien van de aanwijzing van economische activiteiten ten behoeve van de Wet markt en overheid in ogenschouw te nemen. Daarbij is de verpachting van grond in het raadsvoorstel aangemerkt als economische activiteit welke voldoet aan gedragsregel 1 van de Wet markt en overheid: integrale doorberekening van kostprijzen.

1.2. Vastgoed met een bedrijfseconomische functie

Bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie is het doel om winst te realiseren of bewust waardestijgingen te realiseren. Bij deze categorie vastgoed kan sprake zijn van een duurzame waardevermindering. Om vast te stellen of sprake is van een duurzame waardevermindering, moet de directe opbrengstwaarde worden bepaald, bijvoorbeeld door middel van een onafhankelijke taxatie, en worden vergeleken met de boekwaarde. Indien de directe opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, is sprake van een duurzame waardevermindering.

2. Kavelruil en pachtovereenkomsten

De gemeente Heusden heeft in de jaren 2010 tot en met 2013 diverse transacties uitgevoerd welke intern bekend zijn als 'Kavelruil'-transacties. Daarbij heeft de gemeente Heusden grond aangekocht, maar ook verkocht. Als gevolg van deze transacties zijn er ook mutaties geweest in de verpachtingen binnen de gemeente. Het uitgangspunt bij de levering én verkrijging van de pachtgronden is dat de grond vrij van huur en pacht wordt getransporteerd.

Over de aangekochte gronden is in de motie van 'Heusden Transparant' de vraag gesteld of deze gronden niet een duurzaam lagere marktwaarde hebben en daarbij de afwaardering naar de waarde in verpachte staat noodzakelijk is. In deze brief zetten wij deze vraagstelling nader uiteen.

De complexiteit in de transacties uit hoofde van de 'Kavelruil' is afhankelijk van de activiteiten die de gemeente Heusden met deze gronden uitvoert na de aankoop ervan. Uit gesprek met medewerkers van de gemeente blijkt dat in de praktijk de volgende drie scenario's voorkomen:

1. De grond wordt direct uitgegeven in pacht volgens het Pachtprizenbesluit 2007 (reguliere pacht).
2. De grond wordt uitgegeven in pacht volgens geliberaliseerde pachtcontracten.
3. De grond wordt niet in huur of pacht uitgegeven, maar geactiveerd of ingebracht in een grondexploitatiecomplex voor de realisatie van woningbouw of bedrijventerreinen.

De vraag of sprake is van een duurzame waardevermindering is afhankelijk van bovenstaande keuzes. Onderstaand hebben wij deze nader uitgewerkt, inclusief het effect hiervan op de waardering.

2.1. Grond uitgeven in reguliere pacht

De grond wordt uitgeven in (reguliere) pacht volgens het (landelijk vastgestelde) Pachtprizenbesluit 2007. Op grond van ex. artikel 4 van het Pachtprizenbesluit wordt de pachtprijs als volgt bepaald:

De pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, komt overeen met de gemiddelde grondbeloning per hectare in het pachtprijsgebied, die achtereenvolgens:

- a. wordt verminderd met 20% van de gemiddelde grondbeloning in het pachtprijsgebied;
- b. wordt verminderd of vermeerderd met het percentage voor het rendement van de verpachter, als bedoeld in artikel 9 van dit besluit.

Het vereiste directe rendement van de verpachter, als bedoeld in artikel 9 van het besluit, wordt verkregen door de gemiddelde verpachte waarde per hectare in het pachtprijsgebied te vermenigvuldigen met het percentage van de gemiddelde reële lange kapitaalmarktrente dat is vermeerderd met 1,25 procentpunt.

Uit het rapport van LEI Wageningen UR, d.d. mei 2014 dat als basis dient voor de Pachtnormen 2014 vastgesteld door het ministerie van Economische Zaken, blijkt dat de aanname voor de waarde van de grond in verpachte staat gelijk wordt gesteld aan 50% van de vrije verkeerswaarde (vrij van huur en pacht).

Artikel 3 van het Pachtprizenbesluit legt een beperking aan de maximale hoogte van de te hanteren pachtprizen voor deze gronden. De tekst van dit artikel luidt als volgt:

Indien de pachtprijs, bedoeld in de artikelen 2 en 2a, meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan geldt 2% van die waarde voor het desbetreffende land als de hoogst toelaatbare pachtprijs.

Op grond van het Pachtprizenbesluit 2007 blijkt dat voor de berekening van de pachtnormen in beginsel wordt uitgegaan van de waarde in verpachte staat, waarbij deze is gemaximeerd op 2% van de waarde van de grond vrij van huur en pacht.

Reguliere pacht is voor alle pachtoBJECTEN mogelijk. De wettelijke looptijd is zes jaar voor los land en twaalf jaar voor een hoeve. Langer mag, dan moet in de overeenkomst duidelijk de pachtduur en de einddatum zijn opgenomen. Voor een kortere pachtduur is goedkeuring van de grondkamer nodig, via een Verzoek verpachting kortere pachtduur.

Reguliere pacht wordt automatisch verlengd met zes jaar (continuatierecht). Dit gebeurt niet als:

- De pachtovereenkomst is afgesloten voor een door de grondkamer goedgekeurde kortere pachtduur.
- De verpachter volgens de regels heeft opgezegd.

De verpachter kan de pachtovereenkomst uiterlijk één jaar voor het einde van de lopende overeenkomst opzeggen, via een aangetekende brief of exploit. Als de pachter dit niet wil, dan moet hij dat binnen zes weken laten weten en daarbij de redenen aangeven. De verpachter kan vervolgens de Pachtkamer van de rechtbank (kantonrechter) vorderen om het tijdstip vast te stellen waarop de pachtovereenkomst eindigt.

Duurzame waardevermindering

Over de vraag of hier sprake is van een duurzame waardevermindering van deze gronden welke zijn opgenomen in de 'Kavelruil' is namens Heusden Transparant aan de commissie BBV de volgende vraag gesteld:

"Ik heb een vraag over de waardering van pachtgronden. Pachtgronden zijn verkregen in het kader van een kavelruil. De waardering van de kavels is geschied in onverpachte staat. Nadat de kavels aan de gemeente zijn toegewezen, zijn de kavels in reguliere pacht uitgegeven. Dient de gemeente deze gronden opnieuw te waarderen?"

Antwoord van de commissie BBV:

"Bij de beantwoording van uw vraag gaan wij ervan uit dat er sprake is van gewone verpachting en niet van erfpacht. Door de verpachting kan er wellicht wel sprake zijn van een duurzame waardevermindering. Dit dient door een taxatie te worden vastgesteld."

De gemeente Heusden heeft in het voorjaar van 2014 een externe taxateur een onderzoek laten uitvoeren naar de waarde van het grondbezit in verpachte staat. Uit het concept-taxatierapport van Gloudemans, d.d. 30 april 2014 [kenmerk 1021630-T1c1], blijkt dat de getaxeerde waarde van de landbouwgrond in verpachte staat gelijk is aan 60% van de waarde van deze grond vrij van huur en pacht.

Volledigheidshalve merken wij op dat door de gemeenteraad bij het vaststellen van het nieuwe coalitieakkoord alsmede de voorjaarsnota 2014 het besluit is genomen om de verkoop van landbouwgrond in principe te verkopen vrij van huur en/of pacht, of welke op afzienbare termijn pachtvrij worden.

In het coalitieprogramma is dit als volgt omschreven:

“Ten aanzien van de verkoop van gemeente-eigendommen (cultuurgronden en panden) voeren wij een proactief beleid (bijvoorbeeld door verkoop via veilingen en door erfpachtconstructies) en streven wij naar een optimale opbrengst. In het bijzonder bij de cultuurgronden wordt daarom gekozen voor een gefaseerde verkoop, met name van de percelen die pachtvrij zijn of binnen afzienbare termijn pachtvrij worden.”

Het streven van het college van burgemeester en wethouders om de gronden te verkopen die pachtvrij zijn dan wel binnen afzienbare tijd pachtvrij worden, geeft een aanwijzing voor het niet duurzaam afwaarderen van de gronden verkregen in de ‘Kavelruil’, daar de uitgifte in reguliere pacht, via het Pachtprizenbesluit 2007, in beginsel voor onbepaalde tijd is.

Er is derhalve géén sprake van duurzame waardevermindering van de gronden welke zijn opgenomen in de ‘Kavelruil’. Uit de beantwoording van vragen door de commissie BBV, het beleid van de gemeente Heusden en de onderbouwingen uit hoofde van de externe wetgeving, het Pachtprizenbesluit, stellen wij vast dat er eveneens géén sprake is van een duurzame waardevermindering voor de gronden uitgegeven in verpachte staat.

Dit is gebaseerd op:

- De gemeente Heusden heeft wel de intentie de gronden duurzaam te exploiteren, alleen daarbij niet het doel om winst of bewust waardestijgingen te realiseren (definitie voor bedrijfseconomische functie).
- De beantwoording op vraag 3 van deel 9 (vóór april ‘05) - verpachte gronden worden gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.
- De marktwaarde van de gronden in vrije verkeerswaarde zijn stabiel - en nemen in enkele gevallen zelfs toe.
- De gemeente verkoopt enkel gronden vrij van huur en pacht - of nagenoeg vrij. Dit heeft geen impact op de waardevermindering.
- De pachtovereenkomsten zijn voor een periode van zes jaar en kunnen wel bij voortgezet gebruik verlengd worden, waar de gemeente actief monitort en beheer voert.

2.2. Grond uitgegeven in geliberaliseerde pacht

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 maart 2013 de voorwaarden voor de uitgifte van gronden in geliberaliseerde pacht vastgesteld. Deze geliberaliseerde pachtovereenkomsten hebben een intentie voor een periode van vier jaren, maar worden steeds voor een jaar aangegaan waarbij jaarlijks wordt bekeken of de gemeente de gronden niet zelf nodig heeft. De pachtprijs per hectare wordt op basis van de getaxeerde vrije verkeerswaarde vastgesteld; in 2014 is dat 2% van de vrije verkeerswaarde.

Voor gronden uitgegeven in geliberaliseerde pacht geldt het continuatierecht niet, waardoor de pachtovereenkomst eindigt op de afgesproken datum en niet automatisch wordt verlengd.

Bij de aankoop van deze gronden in de 'Kavelruil' zijn deze gronden verwerkt tegen de verkrijgingsprijs (en bijkomende kosten) op grond van ex. artikel 63 BBV. Uit de overeenkomsten voor de grond uitgegeven in geliberaliseerde pacht blijkt dat deze verpachting, conform collegebesluit, slechts een periode van vier jaren beslaat.

Dit maakt dat er voor de gronden welke zijn uitgegeven in geliberaliseerde pacht géén sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde op balansdatum.

2.3. Niet verhuurde en/of verpachte grond

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen gronden die de gemeente koopt om duurzaam te exploiteren en gronden die de gemeente aankoopt voor de realisatie van een grondexploitatiecomplex.

Gronden die de gemeente duurzaam wenst te exploiteren worden na aankoop verwerkt onder de materiële vaste activa en gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (en bijkomende kosten).

Daar deze gronden recent zijn getaxeerd en ook voor taxatiewaarde worden aangekocht is er géén sprake van een duurzame waardevermindering in de jaarrekening van de gemeente Heusden.

Overigens is hierbij niet uitgesloten dat deze gronden op een later tijdstip alsnog (regulier of geliberaliseerd) worden verpacht. Op dat moment dient de waardering opnieuw te worden gezien.

Gronden die de gemeente aankoopt voor de realisatie van woningbouw en/of bedrijventerreinen worden ingebracht in de betreffende grondexploitatieprojecten tegen de verkrijgingsprijs (en bijkomende kosten). De waardering van deze voorraad gronden, al dan niet in exploitatie genomen gronden, vindt plaats volgens de voorschriften die hieraan door het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en de Nota Grondbeleid van de gemeente Heusden worden gesteld.

8

30 juni 2015

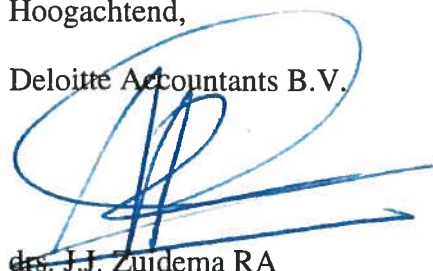
2015.30652-3100103764/WH

3. Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn graag bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Hoogachtend,

Deloitte Accountants B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.J. Zuidema', is written over the text 'Deloitte Accountants B.V.' and the name 'drs. J.J. Zuidema RA'.

drs. J.J. Zuidema RA