# Bijlage A - Relevante BBV-regelgeving en toelichting

Voor de administratie van erfpachtgronden zijn de volgende passages relevant uit de BBV-regelgeving en toelichting, waarbij de belangrijkste tekst is onderstreept:

**Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)**

Volgens lid 1 van BBV artikel 63 worden (alle) activa gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In BBV artikel 63 lid 4 staat echter een uitzondering: "Voor in erfpacht uitgegeven gronden geldt de uitgifteprijs van eerste uitgifte als verkrijgingsprijs." De toelichting op dit artikel vermeldt: "In het vierde lid wordt aangegeven dat gronden die in erfpacht zijn uitgegeven worden gewaardeerd tegen de uitgifteprijs van eerste uitgifte. Het bepalen van de vervaardigingsprijs van gronden uitgegeven in erfpacht zou betekenen dat de kostprijs bepaald moet worden. Het bepalen van de kostprijs per kavel is echter dermate bewerkelijk dat voor erfpacht een uitzondering is bepaald door te stellen dat gronden in erfpacht uitgegeven worden gewaardeerd tegen uitgifteprijs bij eerste uitgifte."

**Notitie Erfpacht gronden (Commissie BBV, mei 2017)**

"Eerste uitgifte wordt in deze notitie gedefinieerd als grond in vol eigendom van de gemeente die in erfpacht wordt uitgegeven. Van eerste uitgifte kan alleen sprake zijn in de volgende gevallen:

a) bij nieuw vervaardigde grond die vanuit grondexploitatie door de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven;

b) grond die de gemeente in volledig eigendom heeft en waarop niet eerder een zakelijk recht, zoals erfpacht is gevestigd;

c) grond in eigendom van de gemeente waarop – in het verleden – een erfpachtrecht is gevestigd geweest en dat door expiratie of aankoop van het erfpachtrecht weer volledig in eigendom van de gemeente is gekomen."

"Bouw- of woonrijpe grond die - niet wordt verkocht maar - in erfpacht wordt uitgegeven vanuit de grondexploitatie kan min of meer gelijk worden behandeld als verkoop. Dat verloopt boekhoudkundig als volgt: Bij het afsluiten van het erfpachtcontract verandert bouwrijpe grond in erfpachtgrond en vindt een herrubricering in de balans plaats van onderhanden werk (BBV art. 38, lid b) c.q. voorraad naar materiële vaste activa, waarbij nadrukkelijk moet worden aangegeven welke gronden daarvan in erfpacht zijn uitgegeven (BBV art. 35, lid 2). Deze herrubricering bevestigt de veranderde economische positie van de erfpachtgronden en rechtvaardigt een waardering gebaseerd op de marktwaarde c.a. van de (onder)grond bij die eerste uitgifte.

De erfpacht (onder)grond voor investeringen classificeert zich als "een activum met economisch nut" want er wordt immers een canonvergoeding ontvangen. Op die erfpachtgrondwaarde wordt niet afgeschreven, tenzij er sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde. Bij latere herziening van erfpacht of heruitgifte zal de eerste uitgifteprijs ongewijzigd blijven. De dan geldende (hogere) marktwaarde heeft wel gevolgen voor de hoogte van de nieuwe erfpachtcanon, maar niet voor de waardering van de grondwaarde op de balans."