1. Indien de leiding der onderneming een meer conservatieve politiek gevoerd had en er niet zulke hooge dividenden aan aandeelhouders uitbetaald waren geworden, er voldoende reserve uit de winsten zou zijn aangelegd en nu niet om bedrijfskapitaal een beroep op de financieele markt had behoeven te worden gedaan.

2. De onderneming kolossale bedragen in vaste goederen — fabrieksgebouwen, machineriën — uit de winsten had belegd, belegging die weliswaar waardevol was maar dat nu daardoor de vraag rijst of de onderneming haar activiteit wel dusdanig kan opvoeren dat zij deze vaste goederen productief kan aanwenden, zoo niet vertegenwoordigen die activa dood kapitaal, dat de rentabiliteit van het concern bezwaart.

3. Echter de leiding berust bij actieve en eerlijke personen, die zelf bij het bedrijf met beduidende bedragen geïnteresseerd zijn, dat er niet aan getwijfeld kan worden of ze zullen alles in het werk stellen het bedrijf dusdanig te reorganiseeren, dat aan de verplichtingen, die de leening meebrengt zal worden voldaan.

4. Het niet op den weg van den accountant ligt de obligatieleening al of niet aan te bevelen, maar dat de gedane opmerkingen moeten worden beschouwd als gesteld na ontstaan der malaise en na bekendwording van feiten, die in de jaren van hoogconjunctuur door niemand werden voorzien, waardoor de behoefte aan liquide middelen bij groote ondernemingen dan ook een algemeen verschijnsel is.

Ik zou nog meerdere op- en bemerkingen uit dit rapport kunnen aanhalen, vertrouw echter dat dit résumé den lezer genoeg inzicht zal geven in de opvatting, die de Amerikaansche accountant van zijn taak er op nahoudt bij dergelijke investigations.

In den aanhef van dit hoofdstuk vermeldde ik dat de Amerikaansche accountant zeer gespecialiseerd is. Dit moet als volgt begrepen worden: Een accountant of accountantsfirma heeft bijv. de reputatie een uitstekend „costing accountant" te zijn. Deze firma of accountant zal bijna uitsluitend opdrachten ontvangen ter organisatie van een kostprijzensysteem in de een of andere industrie. Anderen noemt men „banking specialists" nog anderen „public utility specialists" d.w.z. dat zij er een specialiteit van maken de administratie der gemeente-ondernemingen te organiseeren of te controleeren, bijv. gas, electriciteits, of trambedrijven.

Deze specialisatie is in het algemeen te betreuren maar kon in Amerika niet uitblijven omdat het Amerikaansche bedrijfsleven, niet alleen wijd vertakt, veel omvattend en uitgebreid is, maar hoofdzakelijk is zij een gevolg van de specialisatie-manie in de Vereenigde Staten. Algemeene, degelijke en grondige kennis wordt daar minder gewaardeerd dan speciale kennis van een onderdeel. Het is een gevolg van de „à outrance" doorgevoerde verdeeling van den arbeid.

CONCLUSIE

De karakteristieke eigenschappen van het accountantsberoep in Amerika kunnen als volgt geresumeerd worden:

1. *Accountancy is a profession.* Dit was de strijdkreet van het accountants-instituut te New-York enkele jaren geleden en is geworden tot een der hoofdprincepes in de practijk van het beroep. Daardoor wordt het accountantsberoep dus volkomen gelijk gesteld met de z.g. liberale beroepen (advocaat, geneesheer, enz.) en berust evengoed als zij op een wetenschappelijke grondslag en heeft recht op hetzelfde aanzien.

2. *Accounting is not bookkeeping,* bakent de grens af tusschen het beroep en de werkkring van boekhouder. De accountant *mag niet boekhouden* evenmin de boeken *alleen maar controleeren.* In Europa is de practijk nog anders, daar begint de arbeid van den accountant pas wanneer de boekhouder zijn taak volbracht heeft. In Amerika kan de accountant van het begin der boekhouding af zijn arbeid verrichten. Hij ontwerpt het plan der boekhouding, bespreekt de mogelijkheid van uitvoering en brengt daarover raport uit. Later na contrôle, rapporteert hij opnieuw, niet slechts over de formeele administratie, maar ook in zakelijke verhouding over de onderneming zelf. De Amerikaansche accountant is architect, de boekhouder uitvoerder. Te vaak ziet men op het continent, dat de accountant pas wordt geroepen als er een of andere moeilijkheid, zakelijk of administratief, zich voordoet. In Amerika is het regel, dat aan den accountant verzocht wordt advies uit te brengen *vóór de inrichting* der boekhouding omtrent de inrichting derzelve, waardoor de mogelijkheid van onregelmatigheid, fraude en opzettelijke vergissingen tot een minimum wordt beperkt.

3. De accountant verpersoonlijkt in Amerika het „preventief systeem" en niet zooals in Europa het „detectief systeem". Hij heeft dit voor bij zijne collega's in andere landen, dat hij een beduidende plaats in het bedrijfsleven inneemt en zijn beroep in het kader van dat systeem waardevol heeft weten te maken voor de practische bedrijfswereld. Dit verklaart dan ook de belangstelling voor de accountants-opleiding van de zijde der leiders in de grootste ondernemingen en het prestige van den C. P. A.

4. De Amerikaansche accountant heeft de techniek van het beroep tot een imposante hoogte weten te verheffen (cf. *Auditing* by Jackson-American Institute of Accountants 1923), zijn arbeidsveld aanmerkelijk verruimd en een wetenschappelijke grondslag tot basis ervan als eisch weten door te voeren.

Dat is echter tenslotte meer dan wettelijke regeling, want al bestaat deze in de Vereenigde Staten, de kracht en het prestige van het beroep berusten bij de beoefenaars, de accountants zelven en komen niet van buiten af.

Dr. J. G. SCHOUP

DE FINANCIERING VAN HET GEMEENTELIJK GRONDBEDRIJF

Wij hebben gezien, welke economische motieven ten grondslag liggen aan het gemeentelijk *grondbezit.* De oprichting van gemeentelijke grond*bedrijven* vindt haar oorzaak in de vragen, die rijzen ten aanzien van de *financiering* van het grondbezit.

a. *De inbreng.*

Wij zagen reeds, dat de grond een economisch goed is, dat een oneindige reeks diensten bewijst en dat de opbrengst van den grond als zoodanig geheel grondrente is, zonder aftrek van een Abnutzungsquote. Dientengevolge loopt het daarin geinvesteerde kapitaal niet om en komt dus ook niet langzamerhand in vlottende middelen opnieuw ter beschikking. Activa, waarbij dit wel het geval is, stellen den bezitter in staat om uit deze vrijkomende middelen opgenomen crediet af te lossen. Bij den grond is dit niet mogelijk en is dus de grondeigenaar aangewezen op kapitaal op onbepaalden termijn, tenzij hij kan aflossen uit de opbrengst van den grond of wel in staat is zich nieuw kapitaal te verschaffen op de tijdstippen der aflossing. [19])

Nu is de gemeente niet vrij om al of niet af te lossen op leeningen, gesloten ten behoeve van grondaankoopen. Art. 136 Gem. Wet zegt: „Elk besluit tot het doen eener geldleening wijst de middelen aan, waaruit de renten en de aflossing der leening zullen worden gevonden". Volgens de voorschriften voor de inrichting van begrooting en rekening, uitgevaardigd op grond van art. 115 Gem. Wet door Gedeputeerde Staten, behooren aflossingen

[19]) Dr. *N. J. Polak.* Eenige grondslagen voor de financiering der onderneming 3e druk, pag. 107.

van geldleeningen gebracht te worden ten laste van den gewonen dienst. Ten behoeve van de financiering van het grondbezit mocht daarvan niet afgeweken worden. Bij eenigszins uitgebreid grondbezit zou derhalve de gewone dienst worden bezwaard met een zoodanig bedrag aan aflossing en rente, (waarover later uitvoerig gehandeld wordt), dat de belasting onevenredig hoog zou moeten worden opgevoerd. Een uitweg uit de moeilijkheid werd gevonden (wij spreken van den tijd vóór de invoeging van art. 114 bis Gem. Wet) door de administratie van het grondbezit af te scheiden van de gewone administratie der gemeente, en afzonderlijk te voeren onder den naam „Grondbedrijf".

De rente en de aflossingen ter zake werden nu in de Gemeenterekening geboekt ten laste van den gewonen dienst, terwijl ten bate daarvan werden gebiekt de restitutie dezer posten door het Grondbedrijf. De Gemeente voorzag dan het grondbedrijf weder van kapitaal door middel van leeningsgeld en bracht aldus aflossing en rente ten behoeve van het grondbezit over van den gewonen naar den buitengewonen dienst. Zoo is de oorzaak van de oprichting van gemeentelijke grondbedrijven gelegen in een financieringsvraag. Een andere reden, om inplaats van den vorm van gemeente*dienst*, dien van gemeente*bedrijf* te kiezen, was er niet. Na de wijziging der Gemeentewet bij de Wet van 30 Dec. 1909 S. 416, werd ook ten behoeve van het beheer van het grondbezit der gemeente, gebruik gemaakt van de bevoegdheid van art. 114 bis. In de uniforme voorschriften van de verschillende colleges van Gedeputeerde Staten, die 1 Januari 1924 in werking zijn getreden, wordt de bestaande regeling gesanctioneerd in art. 19 der Begrootingsvoorschriften, luidende:

„De verliezen van het Grondbedrijf kunnen ten laste van
„den kapitaaldienst der gemeente wordengebracht, indien en
„voor zoover de verordening, vastgesteld krachtens art. 114
„bis der gemeentewet dit toelaat".

Op deze wijze is derhalve de gemeente in staat het grondbedrijf te financieren op een wijze, die overeenkomst met den aard van het object. De grondaankoop wordt gefinancierd uit leeningsgeld, weliswaar op een bepaalden termijn geleend, doch voor de aflossing wordt opnieuw geleend zoodat derhalve practisch met crediet voor onbepaalden tijd wordt gewerkt.

In dit verband zij tevens opgemerkt, dat het Grondbedrijf zich ook nog in ander opzicht onderscheidt van de meeste andere gemeentebedrijven. Art. 137 en 138 der Gem. Wet bepalen dat met betrekking tot gemeente-eigendommen een raadsbesluit vereischt wordt ten aanzien van koopen, ruilen of vervreemden, bezwaren of verpanden, verhuren of verpachten, of op eenige andere wijze in gebruik geven daarvan. Het beheer van het grondbedrijf is dus in veel sterker mate in handen van het gemeentebestuur zelf, dan dat der andere bedrijven.

Een ander gevolg van deze bepalingen is voorts, dat de gemeente de gronden aankoopt en ze vervolgens inbrengt in het grondbedrijf.

Ook nog op andere wijze kan de gemeente den inbreng van een deel der terreinen van het grondbedrijf financieren. Het komt n.l. voor, dat een gemeente bij oprichting van het grondbedrijf, gronden in bezit heeft, dat voor den aankoop dier gronden destijds een leening gesloten is en dat op die leening ten laste van den gewonen dienst is afgelost. Brengt nu de gemeente die gronden in het Grondbedrijf in, dan kan zij op twee wijzen te werk gaan.

1e. De gemeente brengt in de gronden en daartegenover de geheele daarop vroeger gesloten leening. Het bedrijf betaalt de gedane aflossingen aan de gemeente terug. Deze handelwijze is in overeenstemming met die, gevolgd ten aanzien van na de oprichting ingebrachte gronden.

NEDERLANDS INSTITUUT
van
REGISTERACCOUNTANTS
BIBLIOTHEEK

2e. De gemeente brengt de gronden in en daartegeover het restant der daarop gesloten leening. De gemeente vormde vóór den inbreng kapitaal, door af te lossen ten laste van „gewoon" en brengt dit kapitaal in, in het grondbedrijf. Financiert derhalve een deel van het grondbezit met eigen middelen.

Het is hier de plaats om te wijzen op een misverstand in de terminologie van de schrijvers uit den eersten tijd van het ontstaan der grondbedrijven, welke terminologie ook gevonden wordt in de oorspronkelijke Haagsche verordening op het grondbedrijf van 17 Mei 1909.[20])

Art 7 dezer verordening luidt als volgt:

„Telken jare wordt het gezamenlijk bedrag van de rente
„en de verplichte aflossing van de schuld, welke op de ge-
„meente terzake van elk district rust, voor zooveel dat bedrag
„niet wordt gedekt door het ten bate van elk district komend
„gedeelte van het batig saldo op den gewonen dienst van het
„grondbedrijf, bijgeschreven. De boekwaarde van de betrok-
„ken districten wordt verhoogd met het bedrag der bijge-
„schreven rente en aflossing".

De vraag van de bijschrijving der rente laten wij thans nog rusten.

Wat verstaat men onder bijschrijving van aflossing? Zooals de slotalinea van art. 7 luidt kan zij niet bedoeld zijn. Immers aflossing van een schuld is een zuivere kasmutatie en kan geen verband houden met de boekwaarde van het activum ten behoeve waarvan de schuld is aangegaan. We moeten ons echter, om de uitdrukking te begrijpen, herinneren, dat in de kameralistische terminologie, aflossen ten laste van „gewoon" gelijk staat met afschrijven. Bijschrijven is in dien gedachtengang dus hetzelfde als terug ontvangen ten bate van „gewoon". Hier wordt dus de verhouding tusschen het bedrijf en de gemeente aangegeven, die wij boven hebben beschreven. Het misverstand bestaat alleen in de 2e alinea van art. 7, waar gezegd wordt dat de boekwaarde met de aflossing wordt verhoogd.

Hiervoor is echter eveneens een verklaring te vinden. In de kameralistiek toch vindt men geen boeking van activa. De aankoop van een activum wordt alleen geboekt als uitgave. Geschiedt de uitgave geheel uit „buitengewoon", dan is de kostprijs dus gelijk aan de schuld. Deze uitdrukkingswijze vindt men dan ook b.v. in art. 4 der aangehaalde verordening, waar gezegd wordt — „De boekwaarde wordt gevormd door het bedrag, waarvoor de gronden zijn ingebracht, vermeerderd met de sinds het tijdstip van inbreng ten laste van de gronden gebrachte schuld", d.w.z. de kosten besteed aan de gronden, b.v. voor aanleg en waarvoor schuld is aangegaan. In de nieuwste Haagsche Verordening van 11 Juni 1923 (verz. No. 18) die overigens van dit misverstand is gezuiverd, vindt men in art. 4 deze uitdrukking nog terug, maar verduidelijkt met de toevoeging „terzake van bijgeschreven rente en kosten van aanleg".

Op hetzelfde verschijnsel wijst ook Dr. *R. Passow*:[21]) „besonders viel Unklarheit entsteht aus der Verkennung des Wesens der Anleihetilgung. Weil es sich bei der Tilgung um eine Ausgabe handelt, meinen viele, diese Beträge müssten zunächts abgesetzt werden, bevor von Gewinn die Rede sein könne, während doch für die bilanzmässige Ertragsberechnung es ganz gleichgültig ist, ob von den Verbindlichkeiten viel oder wenig oder sogar nichts zurückgezahlt ist."

b. *de Exploitatie.*

[20]) Modern Gemeentebeheer onder redactie van *J. Gerritz*. Rotterdam z.j. pag. 478. Hierin zijn ook afgedrukt de „Regelen, waaronder Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de instelling van een „grondbedrijf" als afzonderlijke administratie toelaten" van 2 Juni 1908.

[21]) Die Bilanzen der privaten und öffentlichen Unternehmungen, Band III pag. 288.

Ten aanzien van de financiering der exploitatie van de gronden der gemeente, moet vooropgesteld worden de onderscheiding naar het stadium, waarin de gronden verkeeren.

Drie categorieën zijn te onderscheiden!

1e. terreinen, die nog verkeeren in den toestand van bouw- of weiland.

2e. terreinen, die verkeeren in het stadium van aanmaak tot bouwterrein.

3e. terreinen, die reeds in erfpacht uitgegeven zijn.

We kunnen deze categorieën op het voetspoor der nota *Droogleever Fortuyn* [22]), noemen resp. Gronden, Bouwterreinen en Uitgegeven terreinen.

1. De „Gronden" dus die van de eerste categorie, kunnen wij beschouwen als reserveterreinen. Het zijn die gronden, welke de gemeente zóó tijdig heeft aangekocht, dat het proces van waardevermeerdering nog niet is aangevangen en die dus tegen landbouwwaarde zijn aangekocht. Deze waarde is dus afhankelijk van de opbrengst als landbouwgronud en zoolang de bestemming niet veranderd wordt, zal de grond een landbouwgrondrente opbrengen, die theoretisch gelijk zal zijn aan de rente, die de gemeente betaalt voor de leening, ten behoeve van den aankoop gesloten. De rentevoet, waartegen geleend is, is echter afhankelijk van ook andere factoren, in 't algemeen zal de crediet waardigheid der gemeente daarbij de belangrijkste factor zijn. Bovendien wordt niet altijd een afzonderlijke leening gesloten voor den aankoop van grond. Hierbij komt, dat niet alle gronden verhuurd of verpacht kunnen worden, hetzij omdat ze daarvoor niet in aanmerking komen door hun aard (duinterrein b.v.) of dat ze reeds te dicht bij het bebouwde stadsgedeelte liggen. De opbrengst der „gronden" zal dan ook veelal den rentelast niet geheel kunnen dekken. Er is derhalve een tekort op de exploitatie. Hoe moet dit tekort worden gedekt? Om deze vraag te kunnen beantwoorden moeten wij rekening houden met het feit, dat deze gronden bestemd zijn om bouwgronden te worden. Indien de waarschijnlijkheid hiervan, tot zekerheid nadert, mag bij de beoordeeling van het exploitatietekort rekening gehouden worden met de vermoedelijke waardestijging en mag de kostprijs van den grond worden verhoogd met het tekort op de exploitatie en kan dit dus door de Gemeente uit middelen van den kapitaaldienst worden gedekt. Is de ligging zoodanig dat de waardestijging deze gronden nog niet heeft bereikt, dan zou daaruit kunnen blijken, dat de gemeente hiermede exploitant van bouwland was geworden en zou het tekort door middel van den gewonen dienst moeten worden aangezuiverd.

Hier moet echter tevens de vraag worden beantwoord, hoe komt de gemeente aan de wetenschap, dat de waardestijging van den grond de bijschrijving van het exploitatietekort toelaat? De litteratuur en de verordeningen spreken veelal van bijschrijving van rente en breiden dan het begrip rente ook uit tot andere lasten. Het is duidelijk, dat hierdoor verwarring in de hand gewerkt wordt en het juister is te spreken van bijschrijving van het exploitatietekort.

Voor de bepaling van de waarde van de „Gronden" op zeker tijdstip is geen ander middel aanwezig dan taxatie door deskundigen. Men heeft dan ook overal tot dit middel zijn toevlucht genomen en waarborgen trachten te scheppen, dat deze deskundigen zooveel mogelijk onafhankelijk zijn van het gemeentebestuur.

Periodieke taxatie is het correctief om na te gaan of de bijschrijving van het exploitatietekort de boekwaarde niet brengt boven de ruilwaarde.

Het behoeft geen betoog, dat de taxatie het zwakke punt is van het beheer van het grondbedrijf. Heeft taxatie in 't algemeen reeds het nadeel, dat het weinig houvast geeft, vooral bij bouwgrond en nog meer bij niet bouwrijpe grond is het een zeer onzeker hulpmiddel. Op welk standpunt moet de deskundige zich hierbij stellen. Een theoretisch ongetwijfeld juiste methode vermeldt *Weber* [23]):

„Zur feststellung des Wertes eines Terrains teilt sich der Sachverständige ..... an der Hand des vorhandenen, oder falls ein solcher nicht vorliegt, auf Grund eines gedachten Bebauungsplans des Terrain in einzelne Baublocks und zerlegt diese in einzelne Parzellen, indem er dabei die möglichst günstige Ausnutzungsfähigkeit des Blocks heraussucht. Auf den so ermittelten Parzellen konstruirt sich der Sachverständige dann weiter ein Haus, wie es den Grundstücksverhältnissen, der örtlichen Lage und der Baupolizeiordnung entspricht. Dieses so gedachte Haus berechnet er nach Erfahrungssätzen auf Bauwert und Ertragswert und erhalt aus beiden dann den Bodenwert. Die Sachverständigen der Methode Dietrich sind des Glaubens, dass sie nun noch, um den Gegenwartswert fest zu stellen, einen sogenannten Risikoabzug machen müssen, indem sie — unter Berücksichtigung der Stadtentwickelung — schätzen bis zu welchem Zeitpunkt die Bebauung des Terrains beendigt sein kann". Practisch zal deze methode wel zelden toepassing vinden [24]) en zal men zich moeten bepalen tot een schatting van de marktwaarde door ervaren deskundigen. Wij vermelden ze hier echter omdat zij geheel ligt in de lijn van de bovenontwikkelde gedachten.

Wijst nu de taxatie uit, dat de waarde geacht moet worden lager te zijn dan de boekwaarde van het betrokken perceel, dan dient het verschil te worden aangezuiverd uit de gewone middelen der gemeente en de bijschrijving te worden stopgezet.

Het systeem van bijschrijving der rente brengt mede, dat de schuld, aangegaan ten bate van den grond, met hetzelfde bedrag is verhoogd. In het gestelde geval, dat de waarde lager blijkt te zijn dan de boekwaarde en de schuld, zal dus aflossing dier schuld moeten geschieden tot op de getaxeerde waarde en deze niet door nieuwe leening mogen worden vervangen.

2. Ten aanzien der tweede categorie geldt het boven omtrent de eerste categorie gezegde eveneens. Het betreft hier gronden die in aanleg zijn en dus een productieproces doormaken. Het verschil met de vorige is gelegen, vooreerst in het feit, dat ze in 't geheel geen opbrengst opleveren; vervolgens, dat ten behoeve van het productieproces kosten worden gemaakt.

Hier kan gesproken worden van bijschrijven van rente, immers er is hier geen exploitatie-tekort, voorts kunnen evenals in ieder productieproces de gemaakte kosten beschouwd worden als behoorende tot den kostprijs en derhalve bij de boekwaarde worden bijgeschreven. Eenen ander weer voor zoover de waardestijging daarmede gelijken tred houdt. Bij Passow [25]) vinden wij volgende aanhaling van Felix Hecht: „Ein Privatmann wird seine Immobilien zum Selpstkostenpreis in seine Bilanz einstellen, er wird also ins besondere auszer dem Kaufpreis, den Meliorationskosten und sonstigen Unkosten auch die Zinsen der in die Immobilien verwendeten Kapitalien berücksichtigen. Die Einstellung des Selbstkostenpreises ist auch bei Ges. m.b.H. gestattet, sofern dieser Selpstkostenpreis den sorgfältig ermittelten Wert der Immobilien zur Zeit der Bilanzierung nicht übersteigt." Middel tot contrôle is hier weder alleen de periodieke taxatie. Blijkt de beschrijving van kosten en rente te ver te zijn doorgevoerd, dan moet het vermoedelijke verlies uit de gewone middelen der Gemeente worden gefinancierd.

[22]) t. a. p. pag. 15.

[23]) Uber Bodenrente und Spekulation pag. 103/4.

[24]) Vergelijk in dit verband een bericht inzake „Het Land van Hoboken" in de N. Rott. Cour. van 12 Mei 1924 Avondblad D.

[25]) *R. Passow*. Die Bilanzen der privaten und öffentlichen Unternehmungen I, pag. 148.

3. De derde categorie van het gemeentelijke grondbezit omvat de terreinen, die reeds in erfpacht zijn uitgegeven. Dit is dus het gereede product van het productieproces, dat wij bij de vorige categorie vonden. Deze gronden leveren een opbrengst, die zuivere grondrente is. Bijschrijving van rente mag bij deze gronden niet plaats hebben. Weliswaar is er ook bij deze categorie waardestijging mogelijk. Naarmate de uitbreiding der stad zich voortzet, stijgt gelijk wij zagen, de grondwaarde der reeds bebouwde terreinen. Maar de waardestijging was bij de vorige categorieën niet het motief van de bijschrijving der rente. Motief was het nog niet gereed zijn van den grond voor het doel waarvoor deze was aangekocht. Bovendien is de waardestijging hier eenigszins anders van aard dan bij de eerste en tweede categorie. Daar was het de waardestijging door verandering van bestemming. Hier door de ligging. Ook Passow is van meening, dat „Zinsverluste nur so lange zu berücksichtigen sind, als die Anlage im Bau begriffen ist, bzw. die betr. Aktiva (z.b. Grundstücke) unbenutzt bleiben. Is die Anlage einmal fertiggestellt, so werden Zinsverluste regelmässig nicht mehr bei der Bewertung in Ansatz gebracht, auch dann nicht, wenn mit einer Ertragslösigkeit für die ersten Betriebsjahre von Anfang an gerechnet wird.''

Deze groep geeft dus een bate voor het bedrijf. De vraag is nu, moet deze bate in het bdrijf blijven of kan ze worden uitgekeerd aan de gemeente? Bij de beantwoording dezer vraag moeten wij ons allereerst stellen op een principieel standpunt. En dan kan tegen uitkeering van de zuivere opbrengst van den erfpachtscanon geen bezwaar bestaan, indien voldaan is aan de voorwaarde, dat voor alle te verwachten risico's behoorlijk voorziening is getroffen; m.a.w. indien daarvoor behoorlijk is gereserveerd. Nu hebben wij reeds gezien, dat het risico, dat de gemeente loopt voor de onuitgegeven en de uitgegeven terreinen zeer groot en onberekenbaar is. Na afloop van den erfpachtstermijn, die meestal over 50 of 100 jaar loopt, kan de toestand geheel veranderd zijn en de mogelijkheid bestaan, dat de canon die dan te bedingen valt, veel lager is en niet voldoende om de rente der leeningen te dekken. Daarbij komt nog dat de rentevoet van de leeningen niet gelijk blijft. Practisch werkt het grondbedrijf met crediet voor onbepaalden tijd, maar dit resultaat wordt bereikt door voor aflossing en rente steeds opnieuw te leenen. De rentevoet der leeningen gaat derhalve op en neer mt de conjunctuur en wordt voortdurend beinvloed door de credietwaardigheid der gemeente. Het is duidelijk, dat daling van den canon niet gepaard behoeft te gaan met daling van den rentevoet. Integendeel is te verwachten dat achteruitgang van de welvaart der stedelijke bevolking, welke daling van den canon kan veroorzaken, tegelijk een stijging van den rentevoet, waartegen de gemeente leenen kan, ten gevolge heeft.

Achteruitgang van de welvaart der bevolking gedurende de erfpachtsperiode heeft bovendien tengevolge, dat een deel der erfpachters in gebreke blijft ten aanzien van de betaling van den canon, zoodat executies noodzakelijk worden, die eveneens een groot risico voor de gemeente meebrengen.

Vervolgens is nog een risico gelegen in het stelsel van den wisselenden canon. Wel heeft dit voor de gemeente het voordeel, dat met waardevermeerdering rekening gehouden kan worden, maar ook het nadeel, dat tijdens den duur van den erfpachtstermijn de canon verlaging kan ondergaan. Voor al deze risico's zal moeten worden gereserveerd. Wat daarna overblijft, zal aan den gewonen dienst der gemeente kunnen worden uitgekeerd.

De vraag omtrent al of niet uitkeering van het exploitatiesaldo kan echter ook van uit opportunistisch standpunt worden bezien. De vraag wordt dan, of het voordeel geeft verdere aankoopen of wel aanlegkosten te financieren uit eigen middelen, verkregen door niet uitkeeren van de winst. Overwegingen van belastingpolitiek kunnen op de beantwoording dezer vraag van invloed zijn. Immers indien het saldo niet ten goede komt aan den gewonen dienst der gemeente, zal daardoor de belasting moeten worden verhoogd. Feitelijk wordt op deze wijze het grondbedrijf gefinancierd uit gewone middelen en wordt het tegenwoordige geslacht belast ten bate van het nageslacht.

Bij de bespreking van de exploitatie hebben wij elk der 3 categorieën op zich zelf beschouwd als een complex, dat een overschot of een tekort kan opleveren. Behalve de omstandigheden echter, die voortspruiten uit het stadium, waarin de gronden zich bevinden, wordt de vraag van voordeelig of nadeelig saldo der exploitatie ook beïnvloed door de ligging der gronden. Het is een bekend feit, dat de stadsuitbreiding niet altijd plaats heeft in de verwachte richting. Een sterk sprekend voorbeeld daarvan vermeldt *Weber*[27]: „James Bryce betont in seinem Buche „The American Commonwealth'', dass die Amerikanischen Städte sich häufig in ganz entgegengesetzter Richtung entwickelt hätten als men erwartet habe, wodurch mit grossen Kosten hergerichtete Anlagen von Privaten und Städten zu Schanden wurden. Als Beispiel führt er an dass das Kapitol in Washington mit der Front nach Osten gerichtet sei weil man erwartete, die Stadt werde sich in dieser Richtung ausdehnen, tatsächlich siedelte sich aber die Bevölkerung mehr im Westen an so dass heute das Kapitol Sich mit seinem Rücken der Stadt zukehrt und mit der Front einem fast ganz unbebautem Distrikt zijgewandt ist.''

Deze „eigenzinnigheid'' der stadsontwikkeling heeft tengevolge, dat van twee perceelen grond, die in het zelfde stadium verkeeren, maar aan verschillende zijden der stad gelegen zijn, het eene een waardestijging het andere een waardedaling kan vertoonen, die elkander in meerdere of mindere mate compenseeren. Bij administratieve indeeling naar het stadium van ontwikkeling zal de waardedaling van het eene perceel niet in het exploitatiesaldo zijner groep tot uitdrukking komen, wat wel het geval zal zijn, indien de administratie de perceelen indeelt naar de ligging. Een voorzichtige bedrijfspolitiek, die voor het Grondbedrijf, met zijn vele risico's in ieder geval noodzakelijk is, zal de voorkeur moeten geven aan een administratieve indeeling in districten. Wij zagen, dat de taxatie het middel is om tijdens het productieproces te constateeren of de bijschrijving van rente door de waardestijging gemotiveerd is. Is het productieproces afgeloopen dan kan eerst blijken in hoeverre de taxatie juist is geweest. Bij verkoop zoowel als bij uitgifte in erfpacht blijkt of ten aanzien van een bepaald perceel het bedrijf winst dan wel verlies heeft opgeleverd. Bij verkoop blijkt dit uit het verschil tusschen de verkoopsom en de boekwaarde; bij uitgifte in erfpacht uit het verschil tusschen den gekapitaliseerden canon en de boekwaarde.

Een nadeelig verschil zal in beide gevallen door de Gemeente uit de gewone middelen moeten worden bijgepast. Een voordeelig verschil zal bij verkoop als regel moeten worden gereserveerd, om als dekking van eventueele verliezen bij verkoop van andere perceelen te kunnen dienen; bij uitgifte in erfpacht mag een voordeelig verschil in geen geval worden uitgekeerd, daar dit verschil geen gerealiseerde winst voorstelt. Samengevat komt hetgeen ten aanzien van de exploitatie opgemerkt werd dus hierop neer, dat het batig saldo der erfpachtcanons, voor zoover niet een deel daarvan voor reserveering wordt bestemd, aan den gewonen dienst der gemeente kan worden uitgekeerd. Daartegenover echter komen de volgende posten ten laste van den gewonen dienst: 1e alle door taxatie gebleken verliezen

2e het nadeelig exploitatie-saldo van die terreinen, waarvan

---

[26]) t. a. p. pag. 147.

de getaxeerde waarde de boekwaarde overtreft.

Intusschen gaat men in de praktijk in den regel anders te werk.

De bestaande grondbedrijven verkeeren nog in de periode, dat de onuitgegeven gronden in omvang verre de uitgegeven terreinen overtreffen. Welk beeld de toekomstige taxaties zullen te zien geven weet men niet en daarom tracht men de boekwaarde der onuitgegeven gronden zoo laag mogelijk te houden. Van het rentebedrag of het exploitatiesaldo da op de terreinen wordt bijgeschreven, brengt men de voordeelige saldi der erfpachtcanons in mindering, zoodat men de boekwaarde met een lager percentage verhoogt, dan de leeningsrente bedraagt. De gedachte, waarvan men daarbij uitgaat, is ongetwijfeld juist. De wijze waarop aan de gedachte uitvoering gegeven wordt, kan echter aanleiding geven tot misverstand en heeft dit ook meermalen gedaan. Het ware o.i. juister dit exploitatiesaldo van de erfpachtsgronden afzonderlijk tot uitdrukking te brengen, als reserve voor waardedaling van terreinen. Boekt men tegen deze reserve af, de bij taxatie geconstateerde waardeverminderingen, dan komt deze bate ten goede aan de terreinen, waarvoor deze noodig is en drukt ze niet de waarde van andere terreinen, wier boekwaarde de taxatiewaarde nog niet heeft bereikt.

J. SIBLESZ Jr.

[27]) Ueber Bodenrente pag. 101/2.

UIT EN VOOR DE PRAKTIJK

Red.: ABR. MEY, JAMES POLAK

In deze rubriek worden elke maand een of meer opgaven gepubliceerd, waarvan ieder abonné de uitwerking aan de redactie kan inzenden.

De oplossingen moeten vóór den 25sten der maand. volgend op die, waarin de opgave is gesteld, worden toegezonden aan den rubriekredacteur, wiens naam bij de desbetreffende opgave werd vermeld. Ze worden beoordeeld onder de initialen van den inzender (wiens naam en adres op het werk moeten zijn vermeld) of onder door hem te geven motto.

Op het couvert te schrijven „Oplossing".

Het papier slechts aan een zijde te beschrijven. Losse vellen papier aan elkaar hechten.

Voor werkstukken welke men terugverlangt, gefrankeerd couvert bijvoegen.

Voor elke opgave worden punten gegeven (maximum 10). Hij of zij, die het hoogste aantal punten voor 6 uitwerkingen verkrijgt, ontvangt van den uitgever een boekwerk, betrekking hebbende op het vak. — Zij, die eenmaal een prijs ontvingen, blijven verder buiten mededinging.

OPGAVE 18, AFDEELING 1

Uitwerkingen in te leveren vóór 25 October bij den heer JAMES POLAK, Mauritsweg 13b, R'dam.

Een fabriek maakt uit een zestal grondstoffensoorten, die verschillend gecombineerd worden, een twintigtal producten.

Het fabricatieproces is steeds hetzelfde; de fabricatiekosten worden geacht voor alle producten in zekere periode geproduceerd per eenheid gelijk te zijn. Het fabricatieproces loopt in een dag af.

Met gewichtsverschillen bij de fabricatie eenvoudigheidshalve geen rekening te houden.

Zoowel de inkoop der grondstoffen als de verkoop der producten wordt als regel lang te voren gecontracteerd. Het komt echter ook voor, dat op voorraad gefabriceerd wordt.

Men wenscht de winst te splitsen in:

a. Grondstoffenwinst, d.i. het verschil tusschen den doorsneekostprijs der grondstoffen en den marktprijs zooals die is ten tijde van den verkoop der producten.

Deze winst wordt geacht te zijn gemaakt zoodra (voor zoover) zoowel inkoop- als verkoopcontract zijn afgesloten.

b. Fabricatiewinst, d.i. het verschil tusschen het zgn. fabricatieloon (de marge tusschen verkoop producten, marktprijs grondstof ten tijde van dien verkoop en een aangenomen percentage verkoopkosten) en de periodiek bepaalde fabricatiekosten. Deze winst wordt geacht te zijn gemaakt over de hoeveelheid product, die zoowel verkocht als gefabriceerd is.

c. Winst op verkoopkosten, d.i. het verschil tusschen gereserveerde en werkelijk betaalde kosten. Deze winst wordt geacht te zijn gemaakt als de goederen zijn afgeleverd.

Men wenscht maandelijks *uit het algemeen grootboek* o.a. te kunnen opmaken:

a. bovenbedoelde grondstoffenwinst
b. „ fabricatiewinst
c. „ winst op verkoopkosten
d. de nog van inkoopcontracten te ontvangen hoeveelheden grondstof tegen doorsneekostprijs
e. de voorraad grondstof tegen doorsneekostprijs
f. over welk deel van e en d beschikt is door verkoopcontracten
g. de voorraad onverkochte producten tegen kostprijs
h. de hoeveelheid nog voor verkoopcontracten te fabriceeren producten
i. de nog voor verkoopcontracten in te koopen grondstof.

Geef aan, welke grootboekrekeningen ge zult opnemen, wat op elk dier rekeningen geboekt wordt en aan welke boeken ge de gegevens daartoe zult ontleenen. Deze boeken behoeven slechts naar hun aard te worden aangeduid en niet beschreven te worden.

Uitwerking vraagstuk No. 14

CONTROLE GASFABRIEK

De contrôle zal in hoofdtrekken omvatten:

a. opmaking van de gasproductie en berekening van de aflevering aan gasverbruikers;
b. contrôle aflevering bijproducten;
c. contrôle der hulpboeken, inkoopboek, materialenverdeeling, loonverdeeling, kasboek, bankboek;
d. contrôle der magazijnadministratie materialen;
e. contrôle der fitterijrekening.

De contrôle geschiedt geheel aan het einde van het jaar.

a. *Opmaking gasproductie en berekening aflevering aan gasverbruikers*

I. *Gasverbruik en ontvangsten daarvoor,*

Allereerst zal men zekerheid moeten hebben van het aantal aansluitingen, dat bestaat. Men ga na het aantal per A°P° aanwezige en bijgekochte gasmeters en het aantal daarvan per ultimo van het te controleeren jaar nog in magazijn aanwezig (vergelijking met facturen van de meterfabriek, waarbij speciaal op te letten, dat niet facturen voor meterreperaties voor nieuwe meters geteld worden).

Het aldus vastgestelde aantal aansluitingen vergelijken met het meterregister en het meteropnameboekje, waaruit dus blijkt, dat alle bestaande aansluitingen in deze boeken voorkomen.

Vergelijken den stand der meters geldende per 1 Januari in meterregisters en opnameboekje met die in de betreffende rgisters van het vorige jaar.

Checken meterstanden volgens opnameboekje en meterregister per begin en einde van het jaar en daaruit bepalen van het