



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL



Zaaknummer: Z26-097766

Openbaarheid: Nee

Raad: Besluitvorming

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf / mail

datum:

3 juni 2026

Portefeuillehouder:

wethouder ing. S.A.S.
Spaargaren

Behandelend ambtenaar:

E.L. (Eelke) Freerkstra

0297-387575

eelke.freerkstra@aalsmeer.nl

Directie Aalsmeer

Onderwerp

Financiële gevolgen overname aandelen gemeente Uithoorn en erfpachtbedrijf.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Kennis te nemen van de bijgaande notitie Gevolgen uittreding gemeente Uithoorn uit GPAG en overname erfpachtcontracten.
2. Akkoord te gaan met het inbrengen van de bijdrage die de gemeente Aalsmeer ontvangt in Greenpark Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV met als doel de financieringsbehoefte te beperken en het eigen vermogen aan te zuiveren.
3. Akkoord te gaan met de overname van het erfpachtbedrijf uit Green Park Aalsmeer gebiedsontwikkeling BV met als doel de financieringsbehoefte te beperken en het resultaat van de grondexploitatie niet onnodig te belasten.
4. Het financiële voordeel wat ontstaat als gevolg van het verschil tussen de hoogte van de erfpacht canon en de te ontvangen interest op het schatkistbankieren ten bedrage van € 719.213 ten gunste te laten komen aan de grondexploitatie en over te dragen aan GPAG BV.
5. De raad voor te stellen een krediet te voteren voor de overname van het erfpachtbedrijf voor een totaalbedrag van € 10.750.000. Te weten de nominale waarde van de onderliggende gronden. Verhoogd met de afkoop van het rentevoordeel wat ten gunste komt aan GPAG BV.
6. Voor de jaren 2027 tot en met 2033 de baten uit hoofde van erfpachtcanon te ramen volgens het bijgaande overzicht.
7. De financieringslasten uit hoofde van deze overname te verwerken in de liquiditeitsprognose en daarmee in de (meerjaren)begroting.

Samenvatting

In 2004 is GPAG opgericht door de gemeente Aalsmeer en de gemeente Uithoorn om invulling te geven aan de gebiedsontwikkeling ronde N201 zoals afgesproken in het regioakkoord. De grondexploitatie Greenpark begint de voltooiing te naderen en wij hebben ervoor gekozen om de projectstructuur en de BV tot en met 2028 te behouden in verband met de kennis van het gebied, de afnemers en de omwonenden. We zijn druk bezig met afspraken te maken over de laatste verwervingen en daarmee ook met de laatste uitgiften. Wel is duidelijk dat een aantal uitgiften nog steeds op de lange baan staat. Eind 2028 zullen nog niet alle uitgiften zijn voltooid. Echter is het vanwege de kosten van de projectorganisatie niet doelmatig om deze ook na 2028 in de lucht te houden. Bij de voorgaande verlenging in 2024 tot 2026 heeft Uithoorn aangegeven na de verlenging uit de BV te willen stappen. We zijn inmiddels zover gevorderd dat met de gemeente Uithoorn gesprekken gaande zijn met als doel om het aandeelhouderschap van de gemeente Uithoorn te beëindigen zodanig dat de gemeente Aalsmeer als enig aandeelhouder overblijft. De gemeente Uithoorn heeft aangegeven hierbij uit te gaan van finale kwijting. Onderdeel van de overgang van de aandelen is dat de gemeente Uithoorn hun aandeel (50%) van de negatieve eindwaarde/eigen vermogen aan de gemeente

Aalsmeer moet voldoen. Het exacte bedrag wat hiermee gemoeid gaat wordt in de loop van dit jaar bepaald. Dit bedrag dient om het eigen vermogen van de BV aan te zuiveren.

Daarnaast zitten in de BV op dit moment nog een tweetal erfpachtcontracten die doorlopen tot en met 2033/2034. In de basis kunnen deze nog binnen de BV gehandhaafd worden echter leidt dit er wel toe dat daardoor de financieringsbehoefte van de BV aanzienlijk blijft en daarmee dat de rentekosten blijven drukken op het projectresultaat. In eerste instantie is verkend of de contractanten bereid zouden zijn vervroegd de erfpachtovereenkomst te laten vervallen en de gronden te verwerven. Echter is die bereidheid er niet. Dit kan verklaard worden doordat de grondwaardes niet worden geïndexeerd. Bij einde contract is de contractant gerechtigd de gronden tegen nominale waarde te verkrijgen terwijl de marktwaarde van die gronden aanzienlijk hoger ligt. De volgende optie was om vooruitlopend op de liquidatie de erfpachtcontracten vanuit Aalsmeer per 31-12-2026 over te nemen. Dit laatste beperkt de financieringsbehoefte en daarmee de rentekosten op het project. Daarnaast is de financiering door de gemeente ook makkelijker aan te trekken.

Eind 2028 als het overgrote deel van ook de laatste gronduitgiftes zijn gedaan zal de BV geliquideerd worden.

Doel

De financieringslast die drukt op de grondexploitatie te verlagen en de financiering van de BV voor de laatste twee jaar mogelijk te maken.

Prestatie

Overname van de erfpachtcontracten per 31-12-2026

Finale kwijting van de gemeente Uithoorn per 31-12-2026

Voorgeschiedenis en context

In december 2004 is Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV ("GPAG") opgericht. De doelstelling van GPAG is om het gebied rondom de nieuw aan te leggen provinciale weg N201 te herontwikkelen tot een bedrijventerrein Zoals afgesproken in het regioakkoord. Uit de genoemde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de N201 van € 12,7 miljoen.

GPAG is daarmee een ontwikkelingsbedrijf dat bouwrijpe gronden produceert en verkoopt.

In 2012 heeft GPAG – naast verkoop van kavels – ook de mogelijkheid van de uitgifte in erfpacht ontwikkeld, om tegemoet te komen aan de financieringsbehoefte van bedrijven, gelet op de beperkte kredietverlening door bancaire instellingen. Sinds die tijd zijn twee kavels via erfpachtcontracten naar de markt gebracht.

Het betreft één contract met een looptijd tot 2033 en één contract met een looptijd tot 2034. In beide contracten zijn afspraken opgenomen dat de betreffende contractanten bij het aflopen van deze erfpachtermijn de mogelijkheid hebben om de onderhavige gronden tegen de nominale waarde te verkrijgen. Het is de verwachting dat beide contractanten na afloop van de erfpachtperiode de gronden zullen verwerken.

Gronden welke zijn uitgegeven in erfpacht maken geen deel meer uit van de grondexploitatie, immers de kavel is uitgegeven en is (of kan worden) bebouwd. GPAG mag zich daarom als onderneming bezighouden met uitgifte van gronden in erfpacht, maar de kosten en opbrengsten verband houdende met die in erfpacht uitgegeven

grond(en) dienen buiten de grondexploitatie te worden verantwoord. Feitelijk is er sinds oktober 2013 daardoor sprake van:

- Een ontwikkelingsbedrijf GPAG, dat bouwrijpe grond produceert en verkoopt; en
- Een erfpachtbedrijf GPAG, dat bouwrijpe gronden van het ontwikkelingsbedrijf koopt en vervolgens in erfpacht uitgeeft.

Duidelijk mag zijn dat de bedoelde erfpachtcontracten een langere looptijd hebben dan de looptijd van de Grex. Daarmee is altijd duidelijk geweest dat overname van het erfpachtcontract onderdeel zou worden van hetzij de liquidatie van de BV, hetzij de onderhandeling over de uittreding van één van de partijen. Het is de laatste geworden.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- De erfpachtcontracten lopen langer door dan de looptijd van de Grex die zoals nu wordt voorzien eind 2028 wordt afgesloten.
- Het binnen de BV aanhouden van de erfpachtcontracten zorgt voor een lastiger financieringsverhaal en de vraag is of banken bereid zijn dit te financieren.
- Het binnen de BV aanhouden van de erfpachtcontracten zorgt voor een hogere financieringslast en daarmee een negatievere eindwaarde van het erfpachtbedrijf.
- De gemeente heeft (op dit moment) voldoende middelen in het schatkistbankieren staan om de financiering van deze overname mogelijk te maken.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

- Nu niet overnemen van de erfpachtcontracten zal ertoe leiden dat deze bij de liquidatie van de BV eind 2028 alsnog overgenomen moeten worden.
- Doordat een lagere rente kan worden toegerekend aan het erfpachtbedrijf dan de rente die GPAG BV nu zelf betaalt ontstaat een rentevoordeel. In de berekening is door GPAG BV nu uitgegaan van een omslagrente van 1,5%. Wij stellen voor om uit te gaan van de misgelopen rente op schatkistbankieren van 1,93%. Dit is ook meegenomen in de voorstellen.
- Het is een keuze om het rentevoordeel helemaal niet ten goede te laten komen aan GPAG BV aangezien dit pas ontstaat nadat de contracten zijn overgenomen door de gemeente en ook het risico op dat moment overgaat op de gemeente Aalsmeer. Hiervoor is niet gekozen omdat voor de beëindiging van de samenwerking binnen GPAG BV zijn uitgegaan van de afspraak samen uit, samen thuis.

Participatie

Niet van toepassing

Kanttekeningen en risico's

- We hebben geen invloed of voorspellende gave die zicht kan bieden op de renteontwikkelingen van de komende 8 jaar. Stijgende rente maakt dat het rentevoordeel waar nu een voorschot op wordt genomen verdampt.
 - In de erfpachtovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de herziening van de erfpacht na afloop van de 20 jaar. Mogelijk wil de contractant de gronden niet verwerven maar de erfpacht herzien.
 - De risico's in het kader van Wet Markt en Overheid alsmede Staatssteunregels worden laag geacht aangezien de overeenkomst is aangegaan ruim voordat de gemeente deze heeft overgenomen en het contractenrecht geen mogelijkheid biedt om hier onderuit te komen.
 - Op basis van Art. 8b lid 1 t/m 3 Wet op de Vennootschapsbelasting dient bij transacties tussen gelieerde (verbonden) partijen de winst bepaald te worden op basis van de prijzen in het economisch verkeer los van de afgesproken verrekenprijzen. Dit kan gevolgen hebben voor de transactie van het
-

erfpachtbedrijf aangezien de (fiscale) boekwaarde van de gronden de historische verwervingsprijs betreft. Als de winst moet worden bepaald op basis van waarde in het economisch verkeer lopen wij het risico dat de belastingdienst daarbij uitgaat van de huidige verkoopwaardes van de gronden die ca € 200 p/m2 hoger ligt dan de boekwaarde/historische verwervingsprijs. Dat zou leiden tot een aanzienlijke winst die maar beperkt compensabel is door historische verliezen waardoor mogelijk een aanzienlijke VPB last zou kunnen ontstaan zonder dat er sprake is van daadwerkelijke winst. Hier dienen wij met de belastingdienst een formeel vooroverleg over aan te gaan. Afhankelijk van de uitkomst kan dit mogelijk betekenen dat het erfpachtcontract niet wordt overgenomen en de BV niet wordt geliquideerd tot het moment dat de gronden zijn overgedragen aan de contractant.

- Bij de overdracht van de laatste verwervingen eind 2028 kan een situatie ontstaan dat de kosten zijn gemaakt en allen verkoopopbrengsten nog resteren. Daardoor zou in de gemeente een nieuwe grondexploitatie kunnen ontstaan die winstgevend is en daarmee ook kan leiden tot een VPB last. Bij de liquidatie eind 2028 zal dit extra aandacht verdienen.

Financiën

Binnen het erfpachtbedrijf lopen de volgende erfpachtcontracten

deelgebied	erfpachtnemer	datum akte	grondwaarde	m2	per m2	canon per jaar	percentage	start	herz canon
10	Prologis Netherlands XXXV (c) S.a.r.l.	9-okt-13	€ 4.810.862	24.024	€ 200,25	€ 173.672	3,61%	2013	2033
9	Prologis Realty XCVII (c) b.v.	17-jun-17	€ 5.191.208	23.215	€ 223,61	€ 145.354	2,80%	2017	2034
			€ 10.002.070	47.239	€ 211,73	€ 319.026	3,19%		

Als gevolg van de overname van het erfpachtbedrijf krijgt de gemeente vanaf 2027 de volgende bedragen aan canon als opbrengst binnen:

- Over de jaren 2027 tot en met 2032 € 319.026
- Over 2033 € 145.354

Naar verwachting loopt de gemeente over die periode jaarlijks een bedrag aan rente mis op de schatkistbankieren van:

- Over de jaren 2027 tot en met 2032 € 193.040
- Over 2033 € 100.190

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de cashflow en effecten op de exploitatie.

Overzicht jaarlagen									
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Overname Erfpachtcontracten	€ -10.002.070								€ -10.002.070
Betaling rente voordeel aan Grex	€ -719.213								€ -719.213
Afboeking rente voordeel Contract 1		€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70		€ -437.830
Afboeking rente voordeel Contract 2		€ -40.197,51	€ -40.197,51	€ -40.197,51	€ -40.197,51	€ -40.197,51	€ -40.197,51	€ -40.197,51	€ -281.383
Erfpacht canon Contract 1		€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00		€ 1.042.032
Erfpacht canon Contract 2		€ 145.354,00	€ 145.354,00	€ 145.354,00	€ 145.354,00	€ 145.354,00	€ 145.354,00	€ 145.354,00	€ 1.017.478
Resultaat effect erfpachtcontracten		€ 205.856,79	€ 205.856,79	€ 205.856,79	€ 205.856,79	€ 205.856,79	€ 205.856,79	€ 105.156,49	€ 1.340.297
Rentekosten (misgelopen rente)		€ 193.039,95	€ 193.039,95	€ 193.039,95	€ 193.039,95	€ 193.039,95	€ 193.039,95	€ 100.190,31	€ 1.258.430
Overname grond Contract 1							€ 4.810.862		€ 4.810.862
Overname grond Contract 2								€ 5.191.208	€ 5.191.208
Cashflow	€ -10.719.257	€ 319.026,00	€ 319.026,00	€ 319.026,00	€ 319.026,00	€ 319.026,00	€ 5.129.888,00	€ 5.336.562,00	€ 1.342.323

Dit rente voordeel is vervolgens contant gemaakt met een disconteringsvoet van 3% gebaseerd op de inflatieverwachting wat leidt tot een afkoopsom van € 719.213

De nominale waarde van de gronden onder de erfpacht bedraagt € 10.002.070

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

In september zullen verdere afspraken gemaakt worden over de resterende risico's en kansen voor de tijd dat de grondexploitatie nog loopt en hoe die worden verdeeld tussen de twee gemeenten. Dit is noodzakelijk om de definitieve uittreedsom te bepalen die Uithoorn moet betalen als hun bijdrage in het negatieve eindresultaat van de grondexploitatie. Dit komt nog terug in een collegevoorstel.

Effectueren van de overdracht per 31 december 2026.

Evaluatie

Niet van toepassing

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing.

Bijlagen

Notitie gevolgen uittreding gemeente Uithoorn uit Green Park Gebiedsontwikkeling BV

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 23 juni 2026, nr. 9](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)
