

Gevolgen uittreding gemeente Uithoorn uit Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV

Doel van dit document is om u te informeren over de gevolgen van de uittreding van de gemeente Uithoorn uit Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV voor de gemeente Aalsmeer alsmede voor de BV.

Achtergrond

Op 7 mei 2001 zijn de Provincie Noord-Holland en de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer, Uithoorn en De Ronde Venen samen met de gemeente Amstelveen een bestuursovereenkomst aangegaan waarin zij afspraken hebben gemaakt om te komen tot een realisatie van het project N201. Dit heeft ook geleid tot een regioakkoord welke is vastgesteld in de stuurgroep N201 op 4 november 2002.

Dit regioakkoord voorziet in de omlegging van de N201 en de daarmee verband houdende ontwikkeling van een bedrijventerrein "N201 Zone" in de gemeente Aalsmeer.

Dit regioakkoord gaat er vanuit dat de gemeente Aalsmeer vanuit de bedoelde gebiedsontwikkeling een bijdrage in de kosten van de omlegging en verbetering van de N201 zal leveren van in totaal € 15,9 miljoen. Deze is op 24 november 2004 in verband met de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingsbesluit bijgesteld tot € 12,7 miljoen.

De gemeente Uithoorn heeft vanuit haar verantwoordelijkheid voor de realisatie van de omlegging van de N201 aangegeven te willen participeren in de risico's van de exploitatie van Green Park Aalsmeer.

Op 22 mei 2003 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer kennis genomen van de onderzoek rapportage ten aanzien van de samenwerkingsmogelijkheden waarbij zij geen wensen en bedenkingen kenbaar hebben gemaakt.

Het college van B&W van de gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2004 ingestemd met de oprichting van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV

In december 2004 is Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV (verder GPAG) opgericht. GPAG is opgericht gezamenlijk met de gemeente Uithoorn. Beide gemeenten beschikken over 50% van de aandelen. De doelstelling van GPAG is om het gebied rondom de nieuw aan te leggen provinciale weg N201 te herontwikkelen tot een bedrijventerrein, en door middel van de grondexploitatie de bijdrage die de gemeenten moesten betalen voor de omlegging van de N201 terug te verdienen.

De verhouding tussen GPAG alsmede de verhouding tussen de gemeente Aalsmeer en de Gemeente Uithoorn zijn beide vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK)

GPAG is derhalve 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. De AVA heeft onder meer de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van kavels op Green Park Aalsmeer (GPAG) vastgesteld. Tevens heeft de AVA besluiten genomen over de overgang van de erfpachtrechten bij beëindiging van GPAG. Dit heeft ertoe geleid dat uiteindelijk twee percelen via deze erfpachtconstructie in het erfpachtbedrijf zijn ondergebracht.

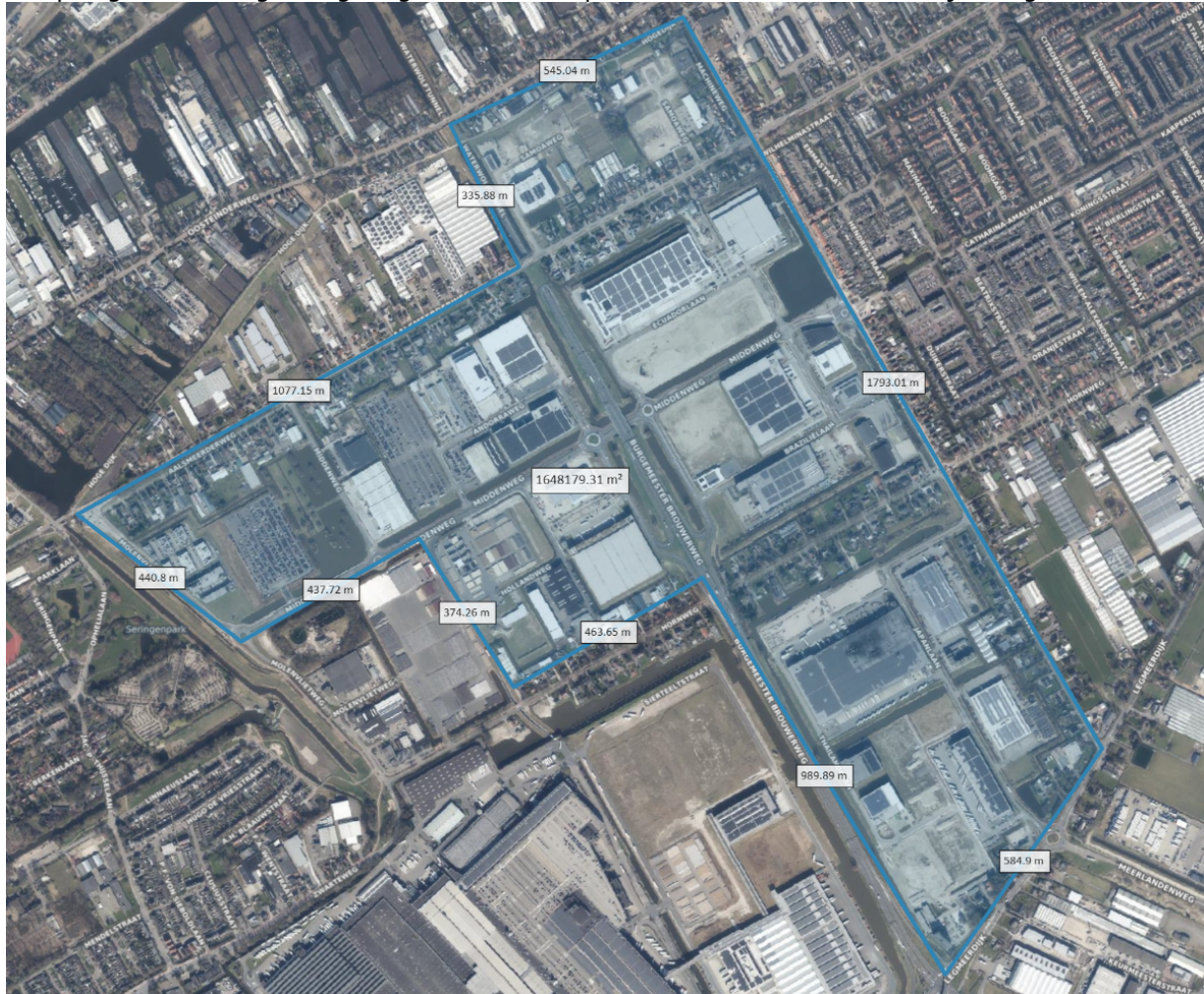
Gronden welke zijn uitgegeven in erfpacht maken geen deel meer uit van de grondexploitatie, immers de kavel is uitgegeven en is (of kan worden) bebouwd. GPAG mag zich daarom als onderneming bezighouden met uitgifte van gronden in erfpacht, maar de kosten en opbrengsten

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.

Het plangebied

Het plangebied kent grofweg de grenzen zoals op de onderstaande luchtfoto zijn aangeven:



De huidige situatie

Bij het oprichten van GPAG ging men nog uit van een doorlooptijd van ca 11 jaar en zou de grondexploitatie gereed zijn in 2015. Deze planning is behoorlijk uit de tijd gelopen als gevolg van opvolgende economische crises, verwervingen die langer duurden dan verwacht, saneringen en vertragingen als gevolg van de flora en fauna wet. Pas vanaf 2014 worden leads steeds vaker omgezet in daadwerkelijke transacties.

Na het laatste besluit van de AVA tot verlenging van de grondexploitatie in 2024 heeft de gemeente Uithoorn aangegeven dat met oog op het feit dat de grondexploitatie op zijn eind loopt, de laatste werkzaamheden overzichtelijk zijn zij haar aandeelhouderschap wenst te beëindigen. In tegenstelling tot de gedachte bij de oprichting van GPAG dat er sprake zou kunnen zijn van een overschot, is als gevolg van alle vertragingen, de hogere kosten van verwervingen de hoge kosten van sanering van de gronden geen overschot te verdelen maar resteert er een tekort. Volgens de laatste grondexploitatie komt dat tekort uit op € 8,53 miljoen negatief.

Daarnaast is er nog sprake van een erfpachtbedrijf. In het erfpachtbedrijf resteren nu nog 2 kavels. 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. Op het moment dat hiervan geen gebruik gemaakt wordt zullen deze erfpachtcontracten worden herzien waarbij zowel de actuele grondwaarde als erfpachtpercentage opnieuw zullen worden vastgesteld wat voor de contractanten een negatieve uitkomst zal hebben omdat in dat geval de gronden opnieuw worden getaxeerd en twintig jaar indexatie zal worden verwerkt. Het is daarmee ook de verwachting dat beide contractanten bij het verstrijken van de huidige looptijd ervoor zullen kiezen om de gronden tegen nominale waarde te verwerven. Deze nominale waarde bedraagt € 10.002.790.

Duidelijk mag zijn dat de bedoelde erfpachtcontracten een langere looptijd hebben dan de looptijd van de GPAG en dat daarmee altijd duidelijk is geweest dat overname van het erfpachtcontract onderdeel zou worden van hetzij de liquidatie van de BV.

De afwikkeling van de relatie met Uithoorn

De grondexploitatie Greenpark die begint de voltooiing te naderen. We zijn druk bezig met afspraken te maken over de laatste verwervingen en daarmee ook met de laatste uitgiftes. Wel is duidelijk dat een aantal uitgiftes nog steeds op de lange baan staan. Vanwege de kennis van het gebied de kennis van de historie alsmede de relatie met de eigenaren van de gronden en potentiële eigenaren van de gronden is in de AVA besloten dat de Grex met nog maximaal twee jaar, tot eind 2028 wordt verlengd. Ook dan is het niet de verwachting dat alle transacties zijn afgerond. Echter aan het in stand houden van een BV zijn ook kosten verbonden. Naast de jaarlijkse accountantsverklaring zijn er ook de administratiekosten en de kosten voor de projectorganisatie. Nog langer deze kosten maken staat niet in verhouding tot de werkzaamheden die nog moeten gebeuren eind 2028 en zullen het eindresultaat alleen maar verslechteren. Op dat moment staat de gemeente Aalsmeer er dan ook alleen voor en zal die verslechtering zelf op moeten vangen. Kortom het is niet langer doelmatig. Eind 2028 zal de BV worden geliquideerd en kunnen de laatste werkzaamheden als project onder worden gebracht bij de AA organisatie.

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 het negatieve eigen vermogen alsmede 50% van het te verwachten resultaat tot eind 2028 moet voldoen. Het exacte bedrag wat hiermee gemoeid gaat zal in de loop van het jaar worden bepaald. Maar komt naar verwachting uit rond de € 4 miljoen. Naar verwachting loopt dit via een bijdrage aan de gemeente Aalsmeer voor de negatieve waarde van de aandelen. Aangezien dit een bijdrage betreft gebaseerd op het negatieve eigen vermogen is het niet meer dan logisch om dit bedrag als bijstorting op de aandelen van de gemeente Aalsmeer aan GPAG over te maken. Op deze wijze wordt het eigen vermogen van de BV aangezuiverd en vertegenwoordigd op dat moment alleen nog het negatieve aandeel van de gemeente Aalsmeer.

Dit zal door middel van een budgetneutrale begrotingswijziging in de 2^e BURAP worden verwerkt.

Daarnaast zit in de BV op dit moment nog een tweetal erfpachtcontracten die doorlopen tot en met 2033/2034.

deelgebied	erfpachtnemer	datum akte	grondwaarde	m2	per m2	canon per jaar	percentage	start	herz.canon
10	Prologis Netherlands XXV (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%		

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. Dus bij einde contract is de contractant bevoegd 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 door de BV de financiering ook makkelijker aan te trekken. Deze laatste optie heeft wel tot gevolg dat bij de gemeente Aalsmeer een voordeel ontstaat wat toekomt aan beide gemeenten. Immers de rente die wij mislopen op de schatkist (1,93%) is lager dan de erfpachtcanon die wij krijgen van de contractanten (respectievelijk 3,61% en 2,80%).

uitgangspunt															
Aalsmeer gaat uit van rente erfpachtbedrijf GPAG tegen omslagrente															
		looptijd lening		6 jaar				looptijd lening		7 jaar					
vast canon				rente %				vast canon		rente %					
dgb 10				1,93%				dgb 9		1,93%					
				saldo per jaar		contant maken				saldo per jaar		contant maken			
1	2027	€	173.672	€	4.810.862	1,93%	€	92.850	€	80.622	€	78.468			
2	2028	€	173.672	€	4.810.862	1,93%	€	92.850	€	80.622	€	76.183			
3	2029	€	173.672	€	4.810.862	1,93%	€	92.850	€	80.622	€	73.964			
4	2030	€	173.672	€	4.810.862	1,93%	€	92.850	€	80.622	€	71.810			
5	2031	€	173.672	€	4.810.862	1,93%	€	92.850	€	80.622	€	69.718			
6	2032	€	173.672	€	4.810.862	1,93%	€	92.850	€	80.622	€	67.687			
7	2033 herziening							€	484.394	€	437.830				
										8	2034 herziening				
												€	316.146	€	281.363

Aalsmeer. Deze wordt onderdeel van de jaarlijkse toetsing van de grondexploitaties op Vpb-plicht. Deze toets zal de resterende opbrengsten en kosten omvatten. Als dit saldo positiever is dan het saldo op de gezamenlijke grondexploitaties, dan kan gemeente Aalsmeer Vpb-plichtig worden voor alle grondexploitaties. Dit zal nader moeten worden beoordeeld.

De overname van de erfpachtcontracten heeft geen financieel nadelige gevolgen voor de btw en/of overdrachtsbelasting mits de transacties fiscaal getoetst worden vormgegeven. Een passief erfpachtrecht is voor de gemeente niet Vpb-plichtig. Hier verwachten we geen Vpb-risico voor de gemeente. Wel zal in de B.V. een fiscale eindafrekening komen op de erfpachtrechten (overname waarde versus fiscale boekwaarde).

Op basis van Art. 8b lid 1 t/m 3 Wet op de Venootschapsbelasting 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.