



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL



Zaaknummer: Z26-138243

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf / mail datum: 10 augustus 2026

Portefeuillehouder: wethouder S.J.R. de Vries

Behandelend ambtenaar:

E.L. (Eelke) Freerkstra

0297-387575

eelke.freerkstra@aalsmeer.nl

Directie

Onderwerp

Herziening erfpacht Eigen Haard naar voortdurende erfpacht met een eerste tijdvak van 2035 tot en met 2087.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Akkoord te gaan met een herziening van de erfpacht voor wat betreft het bezit van Eigen Haard in de gemeente Aalsmeer naar voortdurende erfpacht met een tijdvak van 52 jaar waarbij het eerste tijdvak loopt van 2035-2087.
2. De bijgaande overeenkomst voor wat betreft de herziening te ondertekenen op een nader te noemen tijdstip.
3. De afkoopsom afhankelijk te laten zijn van het moment van afkoop volgens bijgaand schema en de te ontvangen afkoopsom overeenkomstig de voorschriften zoals deze door de commissie BBV zijn vastgelegd in de notitie erfpacht te activeren en gespreid te laten vrijvallen over de periode waarop de afkoop betrekking op heeft.

Samenvatting

In 1996 hebben de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard een erfpachtovereenkomst gesloten. Omdat het tijdelijke erfpacht betreft, aflopend in 2036, sluiten partijen een nieuwe overeenkomst met Eigen Haard, op basis van voortdurende dan wel eeuwigdurende erfpacht. In 2024 zijn beide partijen gezamenlijk gestart met het uitwerken van de varianten en zijn zaken onderling afgestemd. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijke notitie van zowel de adviseur van de gemeente als de adviseur van Eigen Haard. Deze notitie is vervolgens nog onderwerp van ambtelijke bespreking geweest waarbij ambtelijk akkoord gegeven is op de uitgangspunten. Dit heeft geleid tot het collegevoorstel van 22 mei 2025 waarbij het college akkoord gegaan is met de conversie van de tijdelijke erfpachtovereenkomst naar een voortdurende erfpacht overeenkomst met een tijdvak van 52 jaar alsmede met de parameters die gebruikt worden voor het berekenen van de afkoopsom voor dit tijdvak.

Vervolgens zijn de afspraken vertaald naar een erfpachtovereenkomst. Deze erfpachtovereenkomst is zowel door onze vastgoedadviseur, door de vastgoedjurist, door de fiscalist en concerncontroller getoetst waarbij opmerkingen zijn besproken en verwerkt in de overeenkomst zoals die nu aan u voorligt ter ondertekening.

Met Eigen Haard zijn nog geen afspraken gemaakt over een tekenmoment.

Doel

Door ondertekening van de overeenkomst tot herziening van de erfpacht met Eigen Haard Eigen Haard stabiliteit te bieden voor de komende periode en op die wijze haar in staat te stellen invulling te geven aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke taak.

Prestatie

Zekerheid bieden tot 2088 met betrekking tot de exploitatie van Eigen Haard door nu akkoord te gaan met de herziening van de erfpacht tot een voortdurende erfpacht en de afkoopsom voor het eerste tijdvak tot en met 2087 vast te stellen.

Voorgeschiedenis en context

In 1996 hebben de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard een erfpachtovereenkomst gesloten. Omdat het tijdelijke erfpacht betreft, aflopend in 2036, sluiten partijen een nieuwe overeenkomst met Eigen Haard, op basis van voortdurende dan wel eeuwigdurende erfpacht.

In de erfpachtaakte (zie bijlage 1) is in artikel 4 lid 4 opgenomen dat de gemeente en Eigen Haard met elkaar in onderhandeling treden over de verlenging van de erfpacht dan wel wijziging van de erfpacht zodra 25 jaren zijn verstreken vanaf de ingangsdatum van de erfpacht en dat de gemeente dan een voorstel doet. Dit voorstel kan zijn: verlenging van de erfpacht, wijziging van de erfpacht in voortdurende dan wel eeuwigdurende erfpacht of verkoop van de gronden aan de erfpachter, alles onder alsdan door de gemeente in alle redelijkheid te stellen voorwaarden en bepalingen.

Eind januari 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met Eigen Haard. Bij dat gesprek waren aanwezig namens de gemeente aanwezig de wethouders Kikkert en Spaargaren (met ambtelijke vertegenwoordiging van stellers van deze notitie) en namens Eigen Haard Bestuurder Arco Groothedde, directeur Ontwikkeling & Zakelijk Beheer Nicole de Vrij en Jeroen Ohlenbusch (adviseur strategie). In dat gesprek heeft Eigen Haard aangegeven tot afkoop te willen over te willen gaan.

Afkoop van de erfpacht was voor Eigen Haard niet de voorkeursvariant aangezien zij in eerste instantie de voorkeur hadden voor het kopen van de grond onder de woningen van Eigen Haard. Dit was voor de gemeente vanwege strategische overwegingen niet bespreekbaar.

In maart 2024 is het college middels een notitie geïnformeerd over de voortgang van het traject.

In mei 2025 heeft het college akkoord gegeven op de herziening van de erfpachtovereenkomst van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht met een tijdvak van 52 jaar, met de afkoop van de erfpachtcanon alsmede de parameters die gebruikt worden om de afkoopsom te bepalen.

De afspraken zijn vervolgens vertaald naar een conceptovereenkomst die wij in januari 2026 hebben ontvangen. Deze is vervolgens getoetst besproken en uitgewerkt tot de overeenkomst die nu bij u ter besluitvorming voorligt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Binnen de gemeente Aalsmeer is, net als in de rest van Nederland, grote vraag naar sociale huurwoningen. We zien echter ook in Nederland gebeuren dat woningbouwcorporaties bepaalde contingenten in nieuwbouwwijken niet meer afnemen omdat deze niet langer financieel verantwoord zijn voor hen om te exploiteren. Hierover zijn inmiddels meerdere brieven, ook de branchevereniging Aedes, naar het ministerie gestuurd. Dit laat zien dat ook voor woningbouwcorporaties baten versus lasten moeten worden afgewogen. Deze overeenkomst geeft Eigen Haard voldoende zekerheid voor de toekomst en stelt ook Eigen Haard in staat om de eigen wettelijke taak zo goed mogelijk tot uitvoering te brengen. Voor Aalsmeer betekent dit vooral een verdichting binnen bestaand areaal en dat zij bezit houdt van deze gronden om ook op die wijze controle te houden over het grondgebruik. Daarnaast zorgt het overgaan naar een voortdurende erfpacht met een

tijdvak van 52 jaar ervoor dat de gemeente structureel inkomsten houdt uit erfpacht, zonder de jaarlijkse administratieve lasten die gemoeid gaan met een jaarlijkse canonbetaling.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Alternatief is het huidige contract uit te dienen en vervolgens te gaan werken met een jaarlijkse erfpachtcanon. Naast het feit dat dit administratieve lasten oplevert heeft die ook een negatief effect op de financieringsruimte van Eigen Haard waardoor zij minder mogelijkheden heeft om invulling te geven aan hun maatschappelijke (volkshuisvestelijke) taak.

Een ander alternatief was het verkopen van de gronden aan Eigen Haard. De gemeente wilde vanuit strategische overwegingen het eigenaarschap niet opgeven. Ook zou verkoop tot een eenmalige incidentele opbrengst voor de gemeente leiden waarvan de aanwending mogelijk niet zou leiden tot een structurele bijdrage in het begrotingsresultaat.

Participatie/Communicatie

Niet van toepassing

Kanttekeningen en risico's

In de onderhandelingen die hebben geleid tot deze deal is vooral naar de gemeente Amsterdam gekeken voor de uitwerking. Het is voor een volgende onderhandeling van belang dat voorafgaand aan het ambtelijk overleg over de uitgangspunten de parameters in het college worden vastgesteld die vervolgens als kader dienen voor de onderhandelingen.

Met name de duur van het tijdvak is een risico wetende dat in 52 jaar veel kan gebeuren c.q. veranderen en alle mensen die nu betrokken zijn op dat moment niet meer betrokken zullen zijn bij dit dossier. Ook verlies van kennis over die periode is daarmee een risico.

Tussentijdse aanpassingen in fiscale wetgeving waardoor zaken die nu buiten de vennootschapsbelasting (VPB) vallen ineens wel in de VPB heffing moeten worden meegenomen waardoor de inkomsten van de gemeente aanzienlijk lager uitvallen.

Financiën

In de notitie erfpacht van de commissie BBV is gesteld dat indien de periodieke canonbetalingen voor een tijdvak ineens worden afgekocht de afkoop in beginsel de vooruit ontvangen ontvangst van de periodieke erfpachtcanon betreft en deze gedurende de looptijd van het erfpachtrecht in jaarlijkse delen moet worden toegerekend.

Eerder heeft het college al aangegeven akkoord te gaan met de parameters waaronder de afkoopsom van erfpacht per woning/garagebox en de netto contante waarde hiervan prijspeil 1 januari 2024. Vanaf dat moment wordt die netto contante waarde met 2% geïndexeerd tot het moment dat de daadwerkelijke transactie plaatsvindt.

De jaarlijkse vrijval is een bedrag wat daadwerkelijk als bate toegevoegd gaat worden aan de exploitatie. Het rentevoordeel valt uiteindelijk weg in het totale renteresultaat zoals bepaald zal worden op basis van de liquiditeitsprognose. Het rentevoordeel zal dan ook niet leiden tot een wijziging van de begroting.

Tabel afkoopsom per jaar					
Aantal	140	849			
Soort	Garageboxen	Woningen	Totaal	Jaarlijkse vrijval	Rentevoordeel
28-12-2026	€ 255.960	€ 7.219.600	€ 7.475.560	€ 143.761	€ 224.267
28-12-2027	€ 267.478	€ 7.544.482	€ 7.811.960	€ 150.230	€ 234.359
28-12-2028	€ 279.515	€ 7.883.984	€ 8.163.498	€ 156.990	€ 244.905
28-12-2029	€ 292.093	€ 8.238.763	€ 8.530.856	€ 164.055	€ 255.926
28-12-2030	€ 305.237	€ 8.609.507	€ 8.914.744	€ 171.437	€ 267.442
28-12-2031	€ 318.973	€ 8.996.935	€ 9.315.908	€ 179.152	€ 279.477
28-12-2032	€ 333.326	€ 9.401.797	€ 9.735.123	€ 187.214	€ 292.054
28-12-2033	€ 348.326	€ 9.824.878	€ 10.173.204	€ 195.639	€ 305.196
28-12-2034	€ 364.001	€ 10.266.997	€ 10.630.998	€ 204.442	€ 318.930
28-12-2035	€ 380.381	€ 10.729.012	€ 11.109.393	€ 213.642	€ 333.282

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

- Gezamenlijke ondertekening van de overeenkomst op nog nader te bepalen tijdstip.
- Eigen Haard dient nog een definitieve datum van afkoop te bepalen waarbij zij zich zullen laten leiden door onder meer fiscale overwegingen.

Evaluatie

Niet van toepassing

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Bijlagen

- Erfpachtovereenkomst
- Bepaling NCW

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 25 augustus 2026, nr. 5](#)Besluit B&W [Conform advies](#)