



Zaaknummer: Z26-097766

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
E.L. (Eelke) Freerkstra
0297-387575
eelke.freerkstra@aalsmeer.nl
Directie

Datum: 23 juni 2026

Portefeuillehouder: wethouder ing. S.A.S.
Spaargaren

Onderwerp

Gevolgen uittreden gemeente Uithoorn uit GPAG en overname erfpachtbedrijf GPAG

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

- Kennis te nemen van de bijgaande notitie Gevolgen uittreding gemeente Uithoorn uit GPAG en overname erfpachtcontracten.
- 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 en de financiële gevolgen hiervan te verwerken bij de 2^e BURAP van 2026
- 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.
- 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.
- Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 10.750.000 en de financiële gevolgen hiervan te verwerken in de begroting 2027 ev.

Samenvatting

Na de laatste verlenging van 2024 tot 2026 heeft de gemeente Uithoorn aangegeven eind 2026 als aandeelhouder uit de BV te willen stappen en de aandelen over te dragen aan de gemeente Aalsmeer. Daarnaast loopt het huidige financieringsarrangement ook tot eind 2026. Om de financiering te kunnen continueren is het plan opgevat om vooruitlopend op de liquidatie het erfpachtbedrijf al eind 2026 over te nemen. Aangezien de ontwikkeling nog niet ver genoeg gevorderd is om de BV te liquideren is het college van mening dat het verstandig is de huidige projectstructuur te handhaven tot eind 2028. Het is de verwachting dat op dat moment nog slechts enkele grondtransacties resteren die uitstekend door de eigen organisatie kunnen worden opgepakt. Dit voorstel en de onderliggende notitie beschrijft de gevolgen hiervan voor de gemeente Aalsmeer.

Doel

- De grondexploitatie zo doelmatig mogelijk tot een einde te brengen na het uittreden van de gemeente Uithoorn.
- De uitgangspositie voor het nieuwe financieringsarrangement voor GPAG BV zo goed mogelijk maken zonder dat de gemeente Aalsmeer hier financieel nadeel van ondervindt.

Prestatie

Uitvoeren van het plan wat moet leiden tot de uittreding van de gemeente Uithoorn in 2026 en de liquidatie van de BV in 2028.

Voorgeschiedenis en context

In 2001 is een bestuursovereenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over de omlegging van de N201. Dit was de basis voor het regioakkoord wat in 2002 door de stuurgroep is vastgesteld en wat voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein "N201 Zone". Onderdeel van dat regioakkoord was dat uit de die ontwikkeling een bijdrage aan de omlegging van de N201 zou worden gedaan van initieel € 15,9 miljoen. Dit is later bijgesteld tot € 12,7 miljoen. Op 22 mei 2003 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het onderzoeksrapport ten aanzien van de samenwerkingsmogelijkheden waarbij door de raad geen wensen en bedenkings kenbaar zijn gemaakt. Op 24 juni 2004 heeft het college vervolgens ingestemd met de oprichting van GPAG BV welke vervolgens in december 2004 daadwerkelijk is opgericht en waarbij Uithoorn ook haar verantwoordelijkheid heeft genomen door hier voor 50% in te participeren.

Als gevolg van economische crises bleken banken minder genegen te zijn tot het verstrekken van financiering aan bedrijven om nieuwbouw te ontwikkelen. Om daar aan tegemoet te komen heeft de AVA van GPAG BV in 2012 besloten om ook erfpacht mogelijk te maken in GPAG BV. Dus vanaf 2012 heeft GPAG BV zowel een ontwikkelingspoot als een erfpachtpoot in het bedrijf. In eerste instantie was voorzien dat de grondexploitatie zou lopen tot en met 2015. Vanwege diverse tegenslagen is dit niet gelukt. Bij de laatste verlenging heeft de gemeente Uithoorn aangegeven eind 2026 uit de BV te willen stappen.

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 college acht het wenselijk dat kennis over het gebied, de ondergrond en de relatie met de afnemers voor de laatste periode tot 2028 bewaard blijft. De enige manier wat dat mogelijk maakt is het handhaven van de BV structuur.
- Het college heeft afgewogen dat het in het belang van de BV is almede in het belang van beide gemeenten dat de financieringslast zo laag mogelijk wordt gehouden zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor beide aandeelhouders.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Voor het uittreden door de gemeente Uithoorn is geen alternatief.

Wij hebben wel de keuze of we wel/niet het erfpacht bedrijf overnemen. Niet overnemen leidt tot een negatiever resultaat van de BV als gevolg van hogere rentekosten omdat een hogere financieringslast ontstaat.

Wij hebben de keuze om deze in 2026 over te nemen of in 2028 waarbij uitstel wel leidt tot een hogere financieringslast en daarmee negatiever eindresultaat.

Wij hebben de keuze om eind 2028 de BV niet te liquideren maar in stand te houden zodat er geen VPB last ontstaat mocht daar sprake van zijn.

Participatie/Communicatie

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 trans-acties 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 lo-pen wij het risico dat de belastingdienst daarbij uitgaat van de huidige verkoop-waardes van de gronden die ca € 200 p/m2 hoger ligt dan de boekwaar-de/historische verwervingsprijs. Dat zou leiden tot een aanzienlijke winst die maar beperkt compensabel is door historische verliezen waardoor mogelijk een aanzien-lijke 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 erfpacht-contract niet wordt overgenomen en de BV niet wordt geliquideerd tot het mo-ment 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 restereren. 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

Voor de overname van het erfpachtbedrijf is een krediet benodigd van ruim €10.750.000. De cashflows verbonden aan deze deal zijn als volgt:

Overzicht jaarlagen									
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Overname Erfpachtcontracten	€ -10.002.070								€ -10.002.070
Betaling rentevoordeel aan Grex	€ -719.213								€ -719.213
Afboeking rentevoordeel Contract 1		€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70	€ -72.971,70		€ -437.830
Afboeking rentevoordeel 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
Erfpachtcanon Contract 1		€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00	€ 173.672,00		€ 1.042.032
Erfpachtcanon 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
Resultaateffect 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

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

- Verder uitvoering van de uittreding door de gemeente Uithoorn,
- Vooroverleg zal worden gevoerd met de belastingdienst over de behandeling van de transactie met betrekking tot het erfpachtbedrijf.
- Effectuering van de overdracht van de aandelen eind 2026, het overmaken van de afkoopsom die wij ontvangen van Uithoorn voor het negatieve eigen vermogen verbonden aan de aandelen, als aanzuivering van het eigen vermogen van GPAG BV

Evaluatie

Nee

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Bijlagen

Notitie gevolgen uittreding gemeente Uithoorn uit GPAG en overname erfpachtbedrijf.

De secretaris,

De voorzitter,

P. Simonse

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
