Onderwerp : Vragen bij commissiebehandeling aankoop grond Bedrijvenschap Harnaschpolder t.b.v. erfpachtuitgifte (HH-C2/Delta)
Datum : 6 december 2023

Toelichting

Het gemeentelijk grondbeleid (Nota Grondbeleid 2019) voorziet bij uitgifte van gronden in de mogelijkheid van uitgifte in erfpacht. Dit instrument is ooit (2013) ingesteld om de uitgifte van gronden te stimuleren ten tijde van de economische crisis. Erfpachtuitgifte kan zowel worden ingezet bij de uitgifte ten behoeve van woningbouw als bij uitgifte van bedrijfskavels.

In de praktijk wordt erfpacht vooral toegepast bij de uitgifte van bedrijfskavels in de Harnaschpolder in Den Hoorn. Voor ondernemers kan het uit financieringsoogpunt aantrekkelijk zijn om voor dit instrument te kiezen en daarmee trekt Midden-Delfland bedrijven / werkgelegenheid aan.

De financiële risico's voor de gemeente bij afgesloten erfpachten worden afgedekt door binnen de canon een opslag te hanteren op de financieringsrente. Het saldo van inkomsten en uitgaven ten gevolge van erfpacht is positief en wordt jaarlijks toegevoegd aan de gemeentelijke reserve. Daarnaast beschikt de gemeente over een risicoreserve erfpacht, die is ingesteld ten tijde van invoering van het instrument. De risico's zijn relatief beperkt omdat de gemeente bij erfpacht eigenaar van de grond blijft en bij een eventueel faillissement van de erfpachter de erfpachtrechten door de curator zullen worden verkocht aan een nieuwe partij, die vervolgens een canonverplichting heeft.

Bij nieuwe erfpachten wordt door de gemeente niet eerder een financiële verplichting aangegaan voor de aankoop van grond als niet voorzien is in een uitgifte in erfpacht. In de praktijk worden de aktes van aankoop en uitgifte in erfpacht notarieel op dezelfde dag verwerkt.

Specifiek voor de onderhavige uitgifte in erfpacht is dat de canon direct gekoppeld is aan de financieringsrente met een opslag. Tot het moment van de transactie ligt het renterisico daardoor bij de erfpachter. Deze constructie is gekozen vanwege de rentestijgingen tijdens de afgelopen periode en onzekerheid over het moment van afname van de grond. Door een uiterste afnamedatum in de op te stellen overeenkomst op te nemen wordt afname overigens wel verzekerd.

Jaarlijks ontvangt de gemeente € 2,6 miljoen (waarvan € 2,3 miljoen van bedrijven) aan inkomsten uit erfpacht en betaalt hier tegenover € 0,9 miljoen aan rentelasten, waardoor € 1,7 miljoen inkomsten/dekking onderdeel uitmaken van de gemeentebegroting. De gemeente heeft voor de erfpacht een risicoreserve van € 0,7 miljoen.