



MEMO RAAD



Registratienr.

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 5 november 2024
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Aflopende erfpacht Eigen Haard

In de commissievergadering van 24 oktober heeft de portefeuillehouder toegezegd schriftelijk, in vertrouwelijkheid, terug te komen op de aflopende erfpacht van Eigen Haard. In dit memo wordt die toezegging nagekomen.

Aanleiding

In 1996 hebben de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard een erfpachtovereenkomst gesloten. Omdat het tijdelijke erfpacht betreft, aflopend in 2036, sluiten partij de gemeente een nieuwe overeenkomst met Eigen Haard.

In de erfpachttakte 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.

Opties

Voor het voorstel van de erfpacht zijn er de volgende opties:

1. Koop bloot eigendom
2. Afkoop in 2024/ 2025 eeuwigdurend (en dus openbreken lopend contract)
3. Afkoop in 2024/ 2025 voortdurend voor 52 jaar (en dus openbreken lopend contract)
4. Afkoop in 2036 eeuwigdurend
5. Afkoop in 2036 voortdurend voor 52 jaar
6. Canonbetaling per 2036 eeuwigdurend
7. Canonbetaling per 2036 voortdurend
8. Herzien canon per 2025 eeuwigdurend
9. Herzien canon per 2025 voortdurend

Financiën

Voor de bepaling van de erfpacht is aansluiting gezocht bij het Amsterdamse beleid voor de erfpacht, waarbij woningcorporaties erfpacht voor 52 jaar afkopen. De in Amsterdam gebruikte bepalingen voor erfpacht zijn voor de huidige akte ook gebruikt. Ook zijn de uitgangspunten die door Amsterdam worden gehanteerd objectief bepaalbaar. De bedragen zijn opgenomen in de geheime bijlage bij dit memo.

In de notitie erfpacht van de commissie BBV is gesteld dat indien de periodieke canonbetalingen voor een tijdvak ineens worden afgekocht (optie 3) de afkoop in beginsel de vooruit ontvangst van de periodieke erfpachtcanon betreft en deze gedurende de looptijd van het erfpachtrecht in jaarlijkse delen moet worden toegerekend.

In dit geval kan de gemeenteraad aan deze middelen dus geen andere bestemming geven en is een structurele bron van inkomsten voor de gemeentebegroting geborgd.

In het kader van de inkomsten vanaf 2025 kan daarmee optie 3 gelet op dit financiële kader het voordeel hebben dat er sprake is van een structurele bron van inkomsten voor

de gemeente. Ook komt het de liquiditeitspositie van de gemeente ten goede doordat in één keer een afkoopsom wordt ontvangen.

Op basis van de huidige uitgangspunten kost de ontvangst van de afkoopsom in één keer, bij de huidige rente, de gemeente Aalsmeer meer dan wanneer zij voor het genoemde bedrag in de geheime bijlage aan externe financiering kwijt is. Naast de financiële afwegingen spelen daarnaast ook nog andere afwegingen. Het bestuurlijk overleg hierover dient nog een vervolg te krijgen. In geval partijen het niet met elkaar eens kunnen worden wordt de huidige overeenkomst gecontinueerd en vallen hogere inkomsten uit erfpacht buiten de scope van de raadsperiode (i.c. 2036).

Andere opties

Een voor de eeuwigdurende erfpacht ontvangen afkoopsom wordt volgens de voorschriften BBV als een eenmalige verkoopsom verantwoord. Het recht op de jaarlijkse canon komt daarmee te vervallen. Daarmee is optie 2 (4 en 6) voor het college vanuit financiële stabiliteit van de inkomsten naar de toekomst toe een minder aantrekkelijk alternatief.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga

mr. G.E. Oude Kotte

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