

5.1.2e

Onderwerp : Erfpacht door de gemeente.
Referentie Erfpacht grond 5.1.2e

Casus:

In 2011 in het kader van een bidbook-procedure. Heeft de 5.1.2e de grond onder de 5.1.2e aangekocht en in erfpacht uitgegeven. Dit in combinatie met de realisatie en exploitatie van het nieuwe hoofdkantoor vanuit een gezamenlijke entiteit.

Doel: behouden en uitbreiden van werkgelegenheid voor 5.1.2e en de regio.

Omvang project: 5.1.2e miljoen (ongeveer 10 hectare)
Looptijd erfpacht: 30 jaar recent verlengd met 10 jaar*

Adviseurs

5.1.2e

Financieel

- Op resultaat grondexploitatie geen effect (uitgifte tegen marktwaarde).
- Op erfpachtgrond wordt niet afgeschreven, tenzij duurzame waardevermindering.
- Bij herziening van erfpacht blijft waardering ongewijzigd (art 63 lid 4).
- Canon = grondwaarde x canonpercentage (gekoppeld aan kapitaalmarkt)
- Opties canon jaarlijks indexeren of canon op basis van marktrente met opslag
- Canon levert structurele inkomstenbron (tenzij afkoop ineens)
- Toekomstige canonverplichtingen geeft zekerheid (afkoopplicht bij tussentijdsvertrek)

Fiscaliteit

BTW

- Interne levering onbelast (buiten btw-heffing)
- Grondexploitatie BTW verrekening afhankelijk van eindgebruik

Overdrachtsbelasting

- Vrijgesteld

VPB-plicht

- Niet van toepassing betreft normaal vermogensbeheer
- Bij afkoop eeuwigdurende erfpacht

Ratio's

Netto schuldquote verslechterd (schuldpositie t.o.v. totaal baten begroting)
Solvabiliteitsratio verslechterd (EV t.o.v. TV)

Conclusie

Erfpacht is prima instrument voor uitgifte van grond.

Voordelen

Gemeente blijft eigenaar van de grond
Initiële investering erfpachter lager.
Structureel inkomende geldstroom voor de begroting.

Nadeel

Risico van tussentijdsvertrek
Ratio's verslechteren

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1