Raadsvoorstel

Erfpachtadministratie Space Business Park voor twee erfpachtgronden

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 07-10-2026
Portefeuillehouder:	: Pim van Strien/ Ivar Krüse
Zaaknummer	: 1197414

Publiekssamenvatting

Met het raadsvoorstel willen we de inkomsten en uitgaven op een goede manier administreren voor twee percelen die in erfpacht zijn uitgegeven binnen de grondexploitatie van Space Business Park (SBP). Hierbij houden we rekening met de regels van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Het BBV bevat voorschriften die van belang zijn voor de financiële verantwoording van gemeenten.

Voorgesteld besluit

I) Voor de reeds afgesloten erfpachtcontracten voor Cometlab en Airbus, waarbij bouwrijpe grond verandert in erfpachtgrond en daarmee als investering onder materiële vaste activa (gronden) dient te worden opgenomen, een investeringskrediet van € 190.000 respectievelijk € 574.000 in 2026 beschikbaar te stellen met daartegenover een bate voor dezelfde bedragen in de grondexploitatie Space Business Park.

Inleiding

Op 15 december 2020 heeft de raad besloten om de gebiedsvisie, spelregels en de financiële strategie NL Space Campus vast te stellen. Hiermee is het besluit genomen dat gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven voor dit project. Het college heeft hier uitvoering aan gegeven door voor twee percelen een erfpachtcontract te sluiten, te weten Cometlab (2025) à 526 m2 en Airbus (2026) à 2.242 m2 (1.723 m2 ontwikkelgrond en 519 m2 water en talud). Bij het afsluiten van het erfpachtcontract verandert bouwrijpe grond in erfpachtgrond. Dat betekent dat de erfpachtgronden als investeringen in materiële vaste activa (gronden) worden opgenomen. Voor investeringen dient volgens de financiële verordening door de raad een krediet ter beschikking te worden gesteld. Met dit raadsvoorstel wordt hier invulling aan gegeven.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Voor de reeds afgesloten erfpachtcontracten voor Cometlab en Airbus, waarbij bouwrijpe grond verandert in erfpachtgrond en daarmee als investering onder materiële vaste activa (gronden) dient te worden opgenomen, een investeringskrediet van € 190.000 respectievelijk € 574.000 in 2026 beschikbaar te stellen met daartegenover een bate voor dezelfde bedragen in de grondexploitatie Space Business Park.

Argumenten

1.1 De gemeente kan de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven op een goede manier administreren

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bevat richtlijnen over hoe deze uitgaven en inkomsten in de financiële administratie moeten worden verwerkt (zie relevante BBV-regelgeving en toelichting in Bijlage A). Als gemeente sluiten we aan op deze richtlijnen en is er een goed overzicht van de verwachte inkomsten en uitgaven van de erfpachtgronden. Hierover heeft de afgelopen periode overleg plaatsgevonden met de accountant.

1.2 De erfpachtgronden van Cometlab en Airbus kunnen in de grondexploitatie worden gewaardeerd tegen de uitgifteprijs

Voor grondexploitatie Space Business Park zijn alle gronden die nog worden uitgegeven per 1 januari 2026 opgenomen als een eenmalige grondopbrengst, maar met het besluit om gronden in erfpacht uit te geven, blijft een deel van de gronden in bezit. Met de herrubricering van de gronden naar de materiële vaste activa is het mogelijk om aan de grondexploitatie voor de erfpachtgronden de grondwaarde bij eerste uitgifte toe te kennen, zodat er in de grondexploitatie geen verschil is in opbrengsten tussen uitgifte als erfpachtgronden of als grondverkoop.
Voor de erfpachtgrond van Cometlab is tot dit moment nog geen grondopbrengst geraamd in de grondexploitatie. Met de herrubricering wordt er binnen de grondexploitatie een extra grondopbrengst gerealiseerd van circa € 190.000. Bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie wordt hiermee rekening gehouden voor het bepalen van de winstneming. Voor de erfpachtgrond van Airbus geldt dit niet, omdat bij het vaststellen van de grondexploitatie per 1 januari 2026 nog niet duidelijk was of deze gronden in erfpacht zouden worden uitgegeven of zouden worden verkocht.

Kanttekeningen

Tegenover het voordeel van de jaarlijkse canonvergoeding staat het betalingsrisico gedurende de gehele periode van erfpacht: het risico dat de vergoeding niet wordt betaald aan de gemeente. Dat is inherent aan gronden uitgeven in erfpacht, waarover al is besloten. Met de hoogte van canonpercentage wordt rekening gehouden met een risico-opslag.

Financiën

Bij het afsluiten van het erfpachtcontract verandert bouwrijpe grond in erfpachtgrond en vindt een herrubricering plaats van grondexploitatie naar investeringen in materiële vaste activa (gronden). Dit betekent dat de erfpachtgrondwaarde als investering in de balans wordt opgenomen waartegenover

een opbrengst binnen de grondexploitatie wordt gerealiseerd. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van de waarde bij eerste uitgifte gebaseerd op de m2 uitgegeven grond en de grondprijzen conform Grondprijzenbrief 2023 – 2026.

De financiële gevolgen voor de lasten en baten in de huidige begroting zijn de volgende:

Lasten

- Over de erfpachtgrondwaarde wordt niet afgeschreven dus er zijn geen afschrijvingslasten.
- Met de verandering van bouwrijpe grond in erfpachtgrond is geen financiering gemoeid dus er zijn geen bijkomende rentelasten. Er is immers geen sprake van het aankopen van gronden, maar van een herrubricering in de balans.

Baten

- Er wordt jaarlijks een canonvergoeding ontvangen die vanaf 2027 op de begroting zal worden gebracht. Op basis van de huidige parameters levert dit een opbrengst op van circa € 37.000 per jaar. Dit betekent een voordeel voor het begrotingssaldo. Dit wordt niet gestort in de Reserve winst uit grondbedrijf omdat door de herrubricering de gronden geen onderdeel meer uitmaken van de grondexploitatie.

Bijlage(n)

Bijlage A - Relevante BBV-regelgeving en toelichting

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier	mr. B.B. Schneiders
secretaris	wnd. burgemeester