

# Aanvullend Erfpachtbeleid Gooise Meren 2017 voor bedrijven

## 1. Inleiding en reikwijdte

In het kader van de harmonisatie van beleid heeft de gemeenteraad van Gooise Meren op 29 maart 2017 het Erfpachtbeleid Gooise Meren 2017 vastgesteld. Dit nieuwe erfpachtbeleid is evenwichtig en actueel beleidskader die de gemeente een handvat biedt voor de bestaande erfpachtrechten en hoe erfpacht als instrument van het grondbeleid kan worden ingezet. Het beleid en de hierbij behorende (nieuwe) Algemene Erfpachtvoorwaarden zijn in een fris jasje gestoken.

De gemeente Gooise Meren heeft ook erfpacht uitgegeven op het bedrijventerrein Gooimeer Zuid in Naarden. Uit inventarisatie bleek dat deze dossiers te complex waren om zondermeer te vallen onder het generieke en vorengenoemde Erfpachtbeleid. Hoewel de algemene uitgangspunten van het erfpachtbeleid ook gelden en blijven gelden voor de bedrijven op erfpacht, is aanvullend beleid nodig voor met name de vaststelling van de grondprijs en de koop van de blooteigendom. Voor beide aspecten is een nuancering nodig om meer balans en rechtvaardiging te krijgen in het aanbod tot omzetting naar voortdurende erfpacht en het aanbod tot koop van de bloot eigendom.

Het aanvullende erfpachtbeleid voor bedrijven is dus een verbijzondering op het door de gemeenteraad op 29 maart 2017 vastgestelde Erfpachtbeleid. Dit laatstgenoemde Erfpachtbeleid blijft onverkort van toepassing voor de bedrijven. Het onderhavige aanvullende beleid is specifieke aanvulling voor de erfpacht op het bedrijventerrein Gooimeer Zuid. Het geeft een nieuwe systematiek voor grondprijsbepaling en de koop van de blooteigendom. Daarnaast kent het aanvullende beleid voor bedrijven een aanpassing op de uitgangspunten voor de herziening naar voortdurende erfpacht.

## 2. Waarom aanvullend beleid voor bedrijven?

Het erfpachtbeleid van 29 maart 2017 geeft uitgangspunten voor de grondprijsbepaling en de koop van de blooteigendom. Voor de woningverpacht zijn deze uitgangspunten uitstekend geschikt om toe te passen. Voor de erfpacht voor het bedrijventerrein leidt dit tot een werkwijze en uitkomsten die geen recht doen aan de huidige vastgoedpraktijk van commercieel vastgoed en de verhouding tussen de gemeente en de erfpachter. De algemene uitgangspunten zijn niet toereikend om de erfpachters op het bedrijventerrein een passend aanbod te doen tot koop van blooteigendom en herziening naar voortdurend erfpacht.

Wat moet anders om wel een rechtvaardig aanbod te doen?

1. Het bepalen van de grondprijs: in het erfpachtbeleid is de grondprijs een afgeleide van de WOZ. Bij woningen bestaat een goed te definiëren verhouding tussen grond en opstal. De grondquote (het percentage voor de grond in de waarde van grond en opstal) is daarom goed vast te stellen. Bij commercieel vastgoed ligt dit anders. Hoewel de WOZ-waarde een objectief vertrekpunt is, vormt de verhouding tussen grond en opstal een subjectief gegeven. De grootte, verhuurbaarheid en functionaliteit van de opstal bepalen de marktwaarde van het object. De grondprijs is daarbij niet altijd de doorslaggevende factor waardoor er niet zondermeer een goede verhouding tussen grond en opstal is te geven, laat staan een generieke grondquote. Een grondquote bij commercieel vastgoed is daarom niet gebruikelijk.
2. De waarde van de blooteigendom: in het erfpachtbeleid gaat de berekening uit van een waardedrukkend effect van 30%. Dit percentage komt overeen met de rekenkundige benadering wat het erfpachtcontract waard is voor de gemeente. Bij deze rekenkundige benadering gaat men uit van de contante waarde van alle canonbetalingen die het erfpachtcontract nog heeft en de eindwaarde van de grond bij afloop van het contract. Wordt deze systematiek toegepast op de erfpacht van het bedrijventerrein Gooimeer Zuid, dan leidt dit tot verschillende en niet verklaarbare uitkomsten met grote inconsequenties.

## Aanvullend Erfpachtbeleid Gooise Meren 2017 voor bedrijven

Hieraan ligt ten grondslag dat de verschillende contracten verschillende looptijden, verschillende canonpercentages en grondwaarden kennen. De rekenkundige uitkomst overstijgt in sommige gevallen de grondprijs vrij van erfpacht, hetgeen waardetechnisch niet correct is en de erfpachter niet stimuleert om tot aankoop over te gaan.

### 3. Grondprijzen voor Gooimeer Zuid

*Uitgangspunt: een grondprijs die de marktwaarde vertegenwoordigt per m2 kaveloppervlakte waarbij rekening wordt gehouden met de ligging van de kavel op Gooimeer Zuid.*

De grondprijs voor het bedrijventerrein vormt het vertrekpunt voor het aanbod voor de herziening naar voortdurende erfpacht en de koop van de blooteigendom. In afwijking van het Erfpachtbeleid, wordt de grondwaarde voor het bedrijventerrein Gooimeer Zuid door een onafhankelijke taxateur getaxeerd. In samenspraak met (een afvaardiging van) de erfpachters van Gooimeer Zuid wordt een taxateur aangewezen die de grondprijs onafhankelijk waardeert.

Voor de taxatie gelden de navolgende uitgangspunten:

1. De grondprijs vertegenwoordigt de marktwaarde vrij van het waardedrukkend effect van de erfpacht;
2. De grondprijs is per m2 kaveloppervlakte;
3. De grondprijs wordt gebaseerd op de maximaal haalbare planologische mogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan;
4. De grondprijs houdt rekening met de ligging van het perceel op Gooimeer Zuid. Hiervoor gelden verschillende zoneringen:

Zone A	Amsterdamsestraatweg
Zone B1	Energiestraat vanaf IJsselmeerstraat tot Bronstraat
Zone B2	Energiestraat vanaf Bronstraat tot vesting Naarden
Zone C	Nikkelstraat, Kobaltstraat

De taxatie resulteert in een grondprijs per m2 kaveloppervlakte voor de verschillende zones op Gooimeer-Zuid.

Een erfpachtcontract valt in de zone van het adres dat in de BAG is vermeld. Indien de kavel strekt over meerdere zones, volgt voor de grondprijs maatwerk. In redelijkheid wordt gekeken in hoeverre de zone van invloed is op de waarde van het vastgoed en de grondprijs.

Het taxatierapport is als bijlage opgenomen. De grondprijzen worden elke drie jaar geactualiseerd door middel van een taxatie op basis van de uitgangspunten van dit erfpachtbeleid.

### 4. Omzetten naar eigendom

*Uitgangspunt: marktconforme verkoop van de blooteigendom stimuleren voor de niet-strategische erfpachtrechten.*

Ook voor de erfpacht op het bedrijventerrein is het omzetten naar eigendom mogelijk. In het beleid van de gemeente Naarden was dit ook al mogelijk. Alleen achtte de gemeente het van belang dat de omzetting budgetneutraal uitpakte. Dit maakte de koopsom in de praktijk relatief hoog. Kopen van de blooteigendom was voornamelijk om die reden onder de erfpachters niet populair.

Als basis voor de bedrijven geldt dat het waardedrukkend effect van de erfpacht op de eigendom van de gemeente is uitgedrukt in een percentage. Aan de hand van de resterende looptijd wordt de hoogte van het percentage –het effect van het waardedrukkend effect- bepaald. Hoe langer de resterende looptijd van de erfpacht, hoe hoger het waardedrukkend effect en hoe hoger het percentage.

## Aanvullend Erfpachtbeleid Gooise Meren 2017 voor bedrijven

Immers hoe langer de looptijd, hoe langer het duurt dat de gemeente over de volle eigendom kan beschikken. Door verschillende percentages te hanteren, wordt recht gedaan aan de verschillende looptijden van de erfpachtcontracten. Het waardedrukkend effect wordt daarmee direct gekoppeld aan de getaxeerde grondprijs. Het vertegenwoordigt de marktwaarde belast met erfpacht. De hoogte van de canon en canonpercentage alsmede de historische grondwaarde zijn daarbij niet langer relevant hetgeen ongelijke en onverklaarbare koopsommen voorkomt.

Het waardedrukkend effect komt tot uitdrukking in de navolgende tabel :

categorie	erfpachtrechten	waardedrukkend effect	extra korting eerste drie maanden na aanbod
1	Geëxpireerde rechten	15%	10%
2	Expiratie < 10 jr	20%	10%
3	Expiratie 11 – 20 jr	25%	10%
4	Expiratie > 21 jr	30%	10%

Gelijk aan het reguliere Erfpachtbeleid stimuleert de gemeente de aankoop van de blooteigendom voor de erfpachtkavels op Gooimeer Zuid en ontvangt iedere erfpachter die in aanmerking komt een aanbod. In dit aanbod is een extra stimulans van 10% opgenomen. Indien de erfpachter binnen 3 maanden na het eerste aanbod in 2018 akkoord gaat met dit aanbod, geldt dus extra 10% bovenop het waardedrukkend effect.

Na de vorengenoemde 3 maanden is het reguliere uitgangspunten van het Erfpachtbeleid van toepassing. De koop van de blooteigendom is dan alleen nog mogelijk bij canonherziening en/of vervreemding van de erfpacht en is dus niet langer tussentijds mogelijk.

Voorbeeld eerste aanbod:

<b>Contractgegevens</b>		
Duur contract	31 juli 2024	
Huidige canon	€ 5.000	
oppervlakte grond	1.030 m2	
Grondprijs	€ 325 m2	
<b>Koopsom</b>		
Grondprijs	1030 m2 x € 325,==	€ 334.750,00
Korting	20%	€ 66.950,00
Waarde blooteigendom		€ 267.800,00
Korting 1e kwartaal 2018		€ 26.780,00
<b>Koopsom</b>		<b>€ 241.020,00</b>

### 5. Herziening naar voortdurende erfpacht

*Uitgangspunt: bij canonherziening, nieuwe (niet strategische) uitgifte of moment van verkoop kan de erfpachter kiezen voor voortdurende erfpacht*

De erfpachters op Gooimeer Zuid krijgen ook de gelegenheid om te kiezen voor voortdurende erfpacht. Zij ontvangen een aanbod dat voldoet aan de uitgangspunten van het reguliere Erfpachtbeleid. De enige afwijking op dit beleid voor herziening naar voortdurende erfpacht is dat voor de erfpachtrechten op Gooimeer Zuid geen ingroeiregeling geldt. De gemeente kiest voor een zakelijke benadering. Het aanbod wordt gedaan aan ondernemers die vanuit een zakelijk perspectief een andere afweging maken dan particulieren. De erfpacht zijn huisvestingslasten en daarmee kosten in de bedrijfsvoering.

## Aanvullend Erfpachtbeleid Gooise Meren 2017 voor bedrijven

Voorbeeld herziening erfpacht op basis van het Erfpachtbeleid zonder  
ingroeiregeling

<b>Contractgegevens</b>		
Duur contract	31 juli 2024	
Huidige canon	€ 5.000	
oppervlakte grond	1.030 m <sup>2</sup>	
Grondprijs	€ 325 m <sup>2</sup>	
<b>Canon bij voortdurende erfpacht</b>		
Grondprijs	1030 m <sup>2</sup> x € 325,==	€ 334.750,00
Depriciatiefactor	25%	€ 83.687,50
Grondslag voor canon		€ 251.062,50
Canon 2,91%		€ 7.305,92