

Bijlage 6. bij raadsvoorstel over het aanvullend beleid voor bedrijven.

Participatietraject voor aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven.

Het participatietraject is tweeledig geweest. Eerst is er overleg geweest met een kleine groep erfpachters (die voor een deel ook taxateur zijn) van Gooimeer Zuid. Daarna is er een informatiebijeenkomst geweest voor alle erfpachters van de bedrijfskavels.

Met genoemde kleine groep erfpachters is overleg geweest over taxatie van de grondprijs per vierkante meter. Met deze groep zijn de parameters voor de grondprijs bepaald. Dit overleg heeft geresulteerd in een gezamenlijke taxatieopdracht aan Jan Willem Smedema van Castanea makelaars (hierna: taxateur) in Hilversum. De uitkomst van deze taxatie vormt input voor de canon bij voortdurende erfpacht en koop van de bloot eigendom van de grond. De taxateur heeft de percelen die de gemeente op Gooimeer Zuid in erfpacht heeft uitgegeven, in zoneringen getaxeerd. Hij is daarbij uitgegaan van de vrije verkoopwaarde, onbebouwd en vrij van huur en erfpacht per vierkante meter kaveloppervlakte, op basis van wat er maximaal mogelijk is volgens het bestemmingsplan, de ligging en de representativiteit van de buurpercelen.

De taxateur is uitgegaan van de volgende zoneringen, met de daarbij horende grondwaarde per m²:

A - Amsterdamsestraatweg	€ 325 tot € 350
B1 - beide kanten van de Energiestraat, vanaf IJsselmeerweg tot Bronsstraat	€ 275 tot € 300
B2 - beide kanten van de Energiestraat, vanaf Bronsstraat tot Naarden-vesting	€ 250 tot € 275
C - Nikkelstraat, Kobaltstraat	€ 225 tot € 250

Het taxatierapport is gedeeld met eerdergenoemde kleine groep erfpachters van de bedrijfskavels.

Op 21 november 2017 is er vervolgens een bijeenkomst geweest over het aanvullend beleid voor alle erfpachters van de bedrijfskavels. Doel van de bijeenkomst was om de erfpachters te informeren over en tips op te halen voor het aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven. Ook is de uitkomst van de taxatie voor Gooimeer Zuid gedeeld met hen. Een van de erfpachters bij de bijeenkomst heeft een opmerking gemaakt over de staffel die geldt bij koop van de bloot eigendom. De staffel is gerelateerd aan het waardedrukkend effect dat erfpacht op eigendom heeft. Naarmate een erfpachtcontract later in de tijd expireert, is het kortingspercentage op de grondwaarde hoger. De erfpachter heeft opgemerkt dat als zijn buurman een iets langer contract heeft dan hij, de buurman meer korting krijgt dan hij. Vanuit de gemeente is de toezegging gedaan nog eens goed te kijken naar de eerste twee tranches van de staffel.