

<b>Zaaknummer</b>	505802
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J. Franx, wethouder
<b>Voorstel</b>	Aanvullend erfpachtbeleid bedrijven gemeente Gooise Meren 2017

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. Het aanvullend erfpachtbeleid bedrijven gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
2. De kaart met strategische in erfpacht uitgegeven percelen gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
3. Het overzicht erfpachtcontracten strategische gronden gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
4. In te stemmen met het aanbieden van de volgende voorstellen aan de erfpachters van niet-strategische bedrijfskavels:
  - voortzetting van het huidige erfpachtcontract,
  - omzetting naar voortdurende erfpacht, en
  - koop van de bloot eigendom van de grond.

### 2. Inleiding

Op 29 maart 2017 heeft de raad het erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017 vastgesteld. In het raadsvoorstel daarvoor (z 282892) is vermeld dat voor koop van de bloot eigendom van niet-strategische percelen op Gooimeer Zuid, aanvullend beleid komt. Voor de bedrijfskavels geldt maatwerk.

Onderhavig raadsvoorstel (z 505802) voorziet in aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven.

### 3. Beoogd effect

In het erfpachtbeleid gemeente Gooise Meren 2017, dat op 29 maart 2017 is vastgesteld, wordt erfpacht als sturings- en beheerinstrument ingezet. Met de uitgifte in erfpacht, heeft de gemeente regie op de ontwikkeling van gronden, daar waar nodig.

Voor bestaande contracten geldt erfpacht als beheerinstrument. De meeste bedrijfskavels zijn niet strategisch gelegen. Met het nieuwe beleid kunnen de tijdelijke contracten voor die kavels omgezet worden naar voortdurende erfpacht. Erfpacht is geen doel op zich. Voor de niet-strategische bedrijfskavels stimuleert het college eigendom. Het aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven schept hiervoor de kaders.

### 4. Argumenten en onderbouwing

1. Het aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven voorziet in duidelijke regels en grondslagen voor omzetting naar voortdurende erfpacht en koop van de bloot eigendom van gronden. Het aanvullend beleid voor bedrijven voldoet daarmee aan de huidige maatschappelijke opvattingen over erfpacht. De rechten en plichten van de erfpachter en eigenaar zijn evenwichtiger verdeeld.

Voor het aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven, gelden de volgende uitgangspunten:

- het college kan de canon in het nieuwe erfpachtbeleid eens in de tien jaar herzien. Dit gebeurt aan de hand van een taxatie van de marktwaarde van de grond, onbebouwd en vrij van huur en erfpacht. De grondprijs wordt gecorrigeerd met een depreciatiefactor van 25%. Het canonpercentage bij het afsluiten van nieuwe contracten is het rentepercentage op 2 januari van dat jaar van de Bank Nederlandse Gemeenten voor Vaste geldleningen openbare lichamen 25 jaar vast, vermeerderd met een opslag van 1,5%. Het canonpercentage voor 2017 is 2,91%. Wij stellen voor om in de voorstellen die wij gaan doen aan de erfpachters van de niet-strategische bedrijfskavels, uit te gaan van het canonpercentage in 2018, als dat lager is dan dat van 2017. Dit canonpercentage geldt gedurende het eerste tijdvak van 50 jaar van de voortdurende erfpacht. Na herziening wordt de canon jaarlijks geïndexeerd, tot de volgende herziening.

- ook bij koop van de bloot eigendom wordt de marktwaarde van de grond, onbebouwd en vrij van huur en erfpacht, getaxeerd. Voor de waarderingsmethodiek bij koop van de bloot eigendom gaat we uit van een staffel, waarvoor we naar het beleid in bijlage 1 verwijzen. 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. Om koop van de bloot eigendom te stimuleren, gaat het algemene erfpachtbeleid uit van een extra korting van 10% in 2017. Wij stellen voor om de extra korting van 10% voor 2017 die in de staffel vermeld wordt, door te schuiven naar het eerste kwartaal van 2018 bij het aanbieden van de voorstellen aan de erfpachters van de niet-strategische bedrijfskavels.

2./3. De strategische percelen op de kaart bij het raadsbesluit van 29 maart 2017 over het algemene erfpachtbeleid, kwamen niet helemaal overeen met het overzicht met de erfpachtcontracten voor de strategische percelen. Bij onderhavig raadsvoorstel is dit in overeenstemming met elkaar gebracht. Op de kaart en in het overzicht staan de strategische percelen voor de hele gemeente aangegeven, en niet alleen voor Gooimeer Zuid.

4. Volgens het algemene erfpachtbeleid is koop van de bloot eigendom van de grond en het omzetten van het erfpachtcontract naar voortdurende erfpacht, slechts mogelijk op het moment van canonherziening en vervreemding van het erfpachtrecht. Wij stellen echter voor om - na een besluit van de raad over het aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven - de volgende voorstellen aan de erfpachters van niet-strategische bedrijfskavels aan te bieden:

- voortzetting van het huidige erfpachtcontract,
- omzetting naar voortdurende erfpacht, en
- koop van de bloot eigendom van de grond.

De erfpachters van de niet-strategische bedrijfskavels kunnen daarmee bij voortdurende erfpacht allemaal profiteren van het canonpercentage van 2017, of dat in 2018 als dat lager is. Hetzelfde geldt voor de extra korting van 10% in 2017, waarvoor wij hebben voorgesteld om die door te schuiven naar het eerste kwartaal van 2018 bij koop van de bloot eigendom van de grond.

Wij verwijzen voor de tekst bij dit onderdeel verder naar bijlage 7.

## **5. Houd rekening met en onderbouwing**

Niet van toepassing.

## **6. Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

**7. Financiële onderbouwing**

Niet van toepassing.

**8. Communicatie en participatie**

Voor dit onderdeel verwijzen we naar bijlage 6.

**9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

Wij hebben eerder al voorgesteld om - na een besluit van de raad over het aanvullend erfpachtbeleid voor bedrijven - aan de erfpachters van niet-strategische bedrijfskavels voorstellen aan te bieden zoals genoemd bij beslispunt 4.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde  
*Burgemeester*

**Bijlage(n)**

1. Het aanvullend erfpachtbeleid bedrijven gemeente Gooise Meren 2017
2. Taxatierapport voor bedrijventerrein Gooimeer Zuid in Naarden
3. Tekening met zonering bij taxatierapport Gooimeer Zuid
4. Kaart met strategische in erfpacht uitgegeven gronden gemeente Gooise Meren 2017
5. Overzicht erfpachtcontracten strategische gronden gemeente Gooise Meren 2017
6. Participatietraject voor aanvullend erfpachtbeleid bedrijven
7. Toevoeging van tekst aan het onderdeel "Argumenten en onderbouwing"

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Aanvullend erfpachtbeleid bedrijven gemeente Gooise Meren 2017' met zaaknummer 505802 van het college van burgemeester en wethouders,

### Besluit

1. Het aanvullend erfpachtbeleid bedrijven gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
2. De kaart met strategische in erfpacht uitgegeven percelen gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
3. Het overzicht erfpachtcontracten strategische gronden gemeente Gooise Meren 2017 vast te stellen;
4. In te stemmen met het aanbieden van de volgende voorstellen aan de erfpachters van niet-strategische bedrijfskavels:
  - voortzetting van het huidige erfpachtcontract,
  - omzetting naar voortdurende erfpacht, en
  - koop van de bloot eigendom van de grond.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde