

VAN LONKHUIZEN
makelaars

KRUIDENIER



vastgoedcert
gecertificeerd

BINDEND ADVIES

Canonherziening Basisweg 2, 1383 NC Weesp

Rapportdatum: 24-12-2020

Waardepeildatum: 1-1-2020

1^e Register-Taxateur:

5.1.2e

2^e Register-Taxateur:

5.1.2e

Referentie 191107

1047945



Inhoudsopgave

1	Woord vooraf	4
	Bindend advies	4
	Bindend adviseurs (deskundigen).....	4
	Erfpacht.....	5
2	Algemene gegevens	5
	Partijen	5
	Bindend adviseurs (deskundigen).....	6
	Waardepeildatum en andere relevante data	8
3	Doel van de taxatie/ te taxeren belang.....	9
	Onderwerp van de taxatie.....	9
	Doel van de taxatie.....	9
	Uitgangspunten in verband met de taxatie	10
4	Verklaringen van de taxateur	12
	Verklaringen, privacy en plausibiliteit.....	13
	Overige verklaringen van de taxateur.....	13
	Gehanteerde valuta	15
	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	16
	Vakinhoudelijke kennis taxateur	16
	Schattingonzekerheid	16
	Inspectie.....	16
	Copyright en bijlagen.....	17
5	Privaatrechtelijke aspecten.....	18
	Eigendom belast met erfpacht en Opstalrecht Nutsvoorzieningen.....	18
6	Publiekrechtelijke aspecten.....	22
	Planologie.....	22
	Publiekrechtelijke beperkingen en overige zaken.....	25
	Vergunningen en overige relevante zaken	25
	Natuurbeschermingsrichtlijnen	26
7	Verontreiniging en milieu.....	27
8	Omschrijving van het getaxeerde	30
	Ligging.....	30
	Verzorgingsgebied en concurrentie:.....	32
	Algemene omschrijving	33
9	Onderhoudstoestand en duurzaamheid.....	39



	Onderhoudstoestand	39
10	Waardering.....	39
	Gehanteerde methodiek.....	39
	Courantheid.....	44
	Referenties en transacties	45
11	Hoor en wederhoor.....	45
12	Reacties op opmerkingen en verzoeken	45
13	Bestudeerde bescheiden en ondertekening.....	46
	Bestudeerde bescheiden.....	46
	Datum en ondertekening.....	47
14	Bijlagen.....	48



1 Woord vooraf

Bindend advies

Volgens de jurisprudentie dient het advies, gegeven door een (of meer) deskundige(n), die door partijen zijn benoemd naar aanleiding van een canonherziening, te worden beschouwd als een: 'vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden'.

Bij bindend advies komen partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst overeen om hun geschil aan een derde, die niet optreedt in de hoedanigheid van overheidsrechter, te onderwerpen, dan wel een tussen hen bestaande overeenkomst aan te vullen en de beslissing van deze derde als geldige overeenkomst tussen hen te aanvaarden. Bij bindend advies, hoeft er niet altijd sprake te zijn van een geschil, het gaat er dan om dat de bindend adviseur de rechtsverhouding tussen partijen nader vaststelt.

Bindend advies berust op een aantal bepalingen in het Burgerlijk wetboek, het materiële recht over vaststellingsovereenkomsten en er zijn anders dan bij arbitrage geen processuele waarborgen voor de procedure van bindend advies in de wet zelf gegeven. In het hoofdstuk over de vaststellingsovereenkomst (titel 15 van boek 7 BW) wordt een wettelijk kader gegeven voor het formaliseren van bindend advies, waarbij aan een derde de beslissing in het gerezen geschil wordt opgedragen. Niet vrijwillige nakoming van het resultaat van bindend advies vereist tussenkomst van de rechter. Een bindend advies is op grond van artikel 7:904 BW vernietigbaar (aantastbaar) indien gebondenheid daaraan, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, onaanvaardbaar zou zijn.

Bindend adviseurs (deskundigen)

In de van toepassing zijnde erfpachtakte wordt gesproken over 'deskundigen'. Dit rapport geldt als een vaststellingsovereenkomst tussen partijen met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van dit rapport is met deze kwalificatie rekening gehouden. De inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor thans gelden. Hierom is in plaats van de term 'deskundigen', gekozen voor 'bindend adviseurs'.

De opdracht aan de bindend adviseurs is aan te merken als professionele taxatiedienst conform het Reglement Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Gezien het (deels) wettelijke kader van de taxatiedienst (Wettelijke taxatie) en het feit dat canon(percentages) niet afzonderlijk op de markt zijn te brengen, is van de betreffende reglementen van het NRVT m.b.t. de rapportagevereisten in deze



rapportage (deels) afgeweken van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. (Reglement Definities NRVT 2020)

Erfpacht

Het recht van erfpacht is een beperkt (zakelijk) recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, dat met het beperkte recht is bezwaard. In de wet is opgenomen dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendom van een onroerende zaak) toekomt, binnen de grenzen van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten (bijvoorbeeld erfpacht) kan vestigen. Daarnaast bepaalt de wet duidelijk dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht (eigendomsrecht) toekomt, zijn recht ook onder voorbehoud van een beperkt recht (recht van erfpacht) kan overdragen, mits hij de voorschriften zowel voor overdracht van een zodanig recht (eigendom) als voor vestiging van een zodanig beperkt recht (erfpacht) in acht neemt.

Erfpacht is wettelijk geregeld in een 16-tal artikelen opgenomen in titel 7 van boek 5 van het BW. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak -in eigendom toebehorend aan een ander- te houden en te gebruiken. Tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

2 Algemene gegevens

Partijen

2.1.1 Blooteigenaar

Naam	Gemeente Weesp, afdeling grondzaken
KvK-nummer	32165235
Adres opdrachtgever	Nieuwstraat 70 a
Postcode en woonplaats	1381 BD Weesp
Telefoonnummer	5.1.2e
Contactpersoon	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e @weesp.nl



2.1.2 Erfpachter

Naam	5.1.2e
KvK-nummer	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	
E-mailadres	

Bindend adviseurs (deskundigen)

2.1.3 Namens de blooteigenaar

Contactgegevens Taxatiebedrijf		
Naam	5.1.2e	
Adres kantoor		
Postcode en woonplaats		
Internetpagina		
Regulated Firm by RICS		
Taxateur		5.1.2e
Telefoon		5.1.2e
E-mailadres		5.1.2e
KvK		
IBAN		
BTW		

Kwalificaties van de taxateur	
Lid van/ aangesloten bij	Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Lidnummer	6756171
Vestigingsnummer NVM	23130
NVM-lidmaatschap	Vakgroep Business van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.
Ingeschreven in de registers	
RICS Registered Valuer	Royal Institution of Chartered Surveyors



Registratienummer	6756171
Gekwalificeerd sinds	12-12-2017
TEGoVA Recognised European Valuer	The European Group of Valuers' Associations
Registratienummer	REV-NL/NVM/2021/5
Ingeschreven tot en met	30-11-2021
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
Kamers	Bedrijfsmatig Vastgoed-Groot Zakelijk Vastgoed Wonen
Registratienummer	RT585473594
Register Makelaar (RM)	Stichting VastgoedCert,
Registratienummer	47502
Kamer	Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie geldig tot en met	31 december 2022
Registratienummer	V551346752
Kamer	Wonen
Registratie geldig tot en met	31 december 2023

Deskundigheid taxateur	
Specialisatie / werkgebied	Exploitatiegebonden onroerend goed in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, groepsaccommodaties, bungalowparken, (golf)sport- en wellnessbedrijven en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie / deskundigheid	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties conform de reglementen van het NRVT

2.1.4 Namens de erfpachter

Contactgegevens Taxatiebedrijf	
Naam	Van Lonkhuizen Makelaars
Adres kantoor	Herengracht 26
Postcode en woonplaats	1382AG Weesp
Internetpagina	www.vanlonkhuizen.nl



Taxateur	5.1.2e 5.1.2e
Telefoon	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e@vanlonkhuizen.nl
KvK	39076654

Kwalificaties van de taxateur	
NVM-lidmaatschap	Vakgroep Business van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.
Ingeschreven in de registers	
NRVT Kamers Registratienummer	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Bedrijfsmatig Vastgoed RT815621140
Register Makelaar (RM) Registratienummer Kamer registratie geldig tot en met	Stichting VastgoedCert, V724278768 Bedrijfsmatig Vastgoed 31-12-2022

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	13-11-2019
Waardepeildatum	1-1-2020
Opnamedatum	16-1-2020
Aanwezig bij de opname	<ol style="list-style-type: none"> Namens de erfpachter, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e was aanwezig de 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Namens de erfpachter was aanwezig 5.1.2e 5.1.2e Namens de blooteigenaar, gemeente Weesp was aanwezig de 5.1.2e 5.1.2e REV RT
Verklaring opdrachtgever	De opdrachtgever heeft schriftelijk verklaard alle voor dit advies relevante bescheiden te hebben verstrekt.

Datum concept bindend advies	7-5-2020
Reacties concept gemeente Amsterdam (bijlagen)	2020-06-19 Terugkoppeling rapport Basisweg 2 te Weesp



Reacties concept deskundigen (bijlagen)	2020 10 05 hoor en wederhoor Basisweg 2 Weesp
Datum definitief	24-12-2020

3 Doel van de taxatie/ te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Het onderwerp	Het tijdelijk recht van erfpacht op de percelen grond, eigendom van de gemeente Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371, respectievelijk groot 68.255 m ² en 8.860 m ² , met de rechten van de erfpachter met betrekking tot een golfterrein met opstallen en alle daartoe behorende bestanddelen (waaronder een Golfbaan met een negen (9) holes par drie (3) en par vier (4) baan, driving range, clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes, opslagruimte), plaatselijk bekend:
Adres	Basisweg 2, 1383 NC Weesp
Internetpagina	www.golfweesp.nl

Eigendom grond/erfpacht	Erfpacht
Bijzonderheden / objectafbakening	Het getaxeerde perceel is door de gemeente Weesp in erfpacht uitgegeven op 1 januari 2000 voor een periode van 50 jaar, eindigende op 31 december 2049. De canon wordt telkens na een periode van vijf jaar aangepast op basis van een taxatie en de ontwikkeling van de marktrente. Voor de taxatie zullen twee deskundigen worden aangewezen, één aan te wijzen door de eigenaar en één aan te wijzen door de erfpachter.

Doel van de taxatie

Doel van de opdracht	Het verkrijgen van inzicht in de grondwaarde alsmede de daarvan afgeleide herziene canon voor de komende vijf jaar. In verband
----------------------	--



	met de aanpassing van de canon dient een taxatie met ontwikkeling van de marktrente conform artikel CANON EN INDEXERING in de akte van vestiging van erfpachtrecht d.d. 13 maart 2000 (Hyp4 dl 16470 nr. 32) plaats te vinden
De grondslag voor de bepaling van de actuele canon is de gedeprecieerde grondwaarde vastgesteld op	5.1.2b
De erfpachtcanon per waardepeildatum is vastgesteld op:	5.1.2b

Uitgangspunten in verband met de taxatie

(IVS 104: 200)

In verband met dit bindend advies is de taxateur uitgegaan van zowel algemene uitgangspunten in verband met de taxatie van onroerend goed als van specifieke uitgangspunten in verband met de taxatie van bedrijfsmatig recreatief vastgoed. Ten aanzien van enkele aspecten is dan ook afgeweken van het Normblad. Daarnaast kunnen er bijzondere uitgangspunten opgenomen zijn, mits realistisch en relevant voor de opdrachtgever¹.

Uitgangspunt

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

¹ Bij een waardering op basis van bijzondere uitgangspunten dient altijd ook een waardering zonder deze bijzondere uitgangspunten vermeld te worden.



Algemene uitgangspunten

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik;
- Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle heeft in het kader van deze taxatie niet plaatsgevonden.
- In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- In dit bindend advies is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden is het geven van een globale indruk van de omvang.

Taxateur kan afwijken van de algemene uitgangspunten. Eventuele afwijkingen blijken uit de uitwerking van de taxatie.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en



omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.

Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de geregistreerde taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.

Voor deze taxatie is taxateur **niet** van bijzondere uitgangspunten uitgegaan, behoudens de bijzondere bepalingen vermeld in voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht:

- *De erfpachter is bevoegd en gehouden het in erfpacht uitgegevene in te richten en te gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties.*
- *De aanleg en beplanting van het gebied dient te geschieden in overleg met de eigenaar.*
- *Het beheersplan voor de waterhuishouding dient met instemming van de eigenaar te worden vastgesteld.*
- *De erfpachter heeft de zorg voor het onderhoud van alle binnen het in erfpacht uitgegevene gelegen watergangen. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht onderhoudt de wetering aan de oostzijde van het in erfpacht uitgegevene. De erfpachter stelt deze instantie in de gelegenheid alle werkzaamheden te verrichten welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van voornoemde wetering. Daartoe behoort in ieder geval het gebruik maken van het in erfpacht uitgegevene ten behoeve van een doelmatige verwijdering van de uitkomende baggerspecie.*
- *De door de erfpachter in verband met vorenstaande in en aan het in erfpacht uitgegevene te investeren bedragen zullen niet door de eigenaar worden vergoed.*
- *Het is erfpachter bekend dat de gemeente Weesp een overdracht van het blooteigendom van deze grond niet toestaat.*

De taxateur acht de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het doel van de taxatie.

4 Verklaringen van de taxateur

Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en integriteit



- Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
- Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren;
- Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl

Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern	De taxateur verklaart <i>niet</i> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht	Op 24-2-2020 en 20-4-2020 is door de taxateur een opdrachtbevestiging verzonden aan de opdrachtgever(s), welke door taxateur, getekend door opdrachtgever, op 24-4-2020 retour is ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbevestiging en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbevestiging ² is als bijlage aangehecht aan de rapportage.
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website

Overige verklaringen van de taxateur

Taxateur verklaart dat hij

² Conform IVS 101 Reikwijdte van de werkzaamheden



- Kennis heeft genomen van de richtlijn VGPA 4 van RICS. Hierin is bepaald dat taxateurs die taxaties van bedrijfsgerelateerde objecten verrichten, gewoonlijk in deze specifieke markt gespecialiseerd zijn. Kennis van de operationele aspecten van de taxatie en van de bedrijfstak als geheel is essentieel voor het inzicht in markttransacties en de vereiste analyse. Taxateur is gekwalificeerd en competent om de taxatie uit te voeren;
- De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object. De vergoeding die de taxateur ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxatie;
- Werkzaamheden verricht voor [redacted] 5.1.2e en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- Niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier/ bancaire instelling;
- Taxateur 1 is bij de levering van het recht van erfpacht d.d. 15-01-2018 aan erfpachter betrokken geweest bij de verkoop onder regie van curator [redacted] 5.1.2e in het faillissement van Golf Development the Netherlands B.V. Taxateur 1 heeft dit afgestemd met opdrachtgever in offertestadium. Taxateur 2 is als taxateur betrokken geweest bij de taxatie ten behoeve van de canonherziening in 2015.
- Taxateur heeft *niet* meer dan zes jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject verricht, gerekend vanaf 1 januari 2016. Dit rapport is het **1e** bindend advies dat is uitgebracht van het object, gerekend vanaf 1 januari 2016. Tevens geldt voor Kruidenier Recreatie Makelaardij en Taxaties een maximum van negen achtereenvolgende jaren. De taxatie valt voor zowel Kruidenier Recreatie Makelaardij en Taxaties als de taxateur binnen de gestelde criteria;
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremeling;
- De jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt *niet* meer dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland;
- Kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS) en van de International Valuation Standards (IVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in



overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van EVS 2016 en/of IVS 2017. Indien er afgeweken is van deze standaarden, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken. Waar de richtlijnen van EVS en IVS niet met elkaar in overeenstemming zijn, prevaleren de richtlijnen van IVS. Het kantoor dat rapport uitbrengt betreft een "Regulated Firm by RICS";

- De taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met
 - De Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 10 oktober 2019 (formeel kader per 1 januari 2020);
 - De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (versie 3 februari 2020) en, voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld 21 juni 2018;
 - TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations);
 - Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de geregistreerde taxateur het taxatiedossier op verzoek aan het NRVT, TEGoVA en RICS te overleggen, dan wel anderszins aan ter inzage te geven, zodat beoordeeld kan worden of de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM, het NRVT en RICS;
- Taxateur 1 tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd bij LIBERTY MUTUAL INSURANCE EUROPE LIMITED, polisnummer AMKLAP0793 met een verzekerd bedrag van €

5.1.2b

per jaar (AVB) en dat de premie van deze verzekering is voldaan;

- Iedere pagina is door de taxateur voorzien van een paraaf, waarbij een handtekening gezet is door de tekst bij de waarden. Dit alles in de kleur blauw.

Tenslotte

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Waar in dit bindend advies 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).



Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, dan kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Vakinhoudelijke kennis taxateur

De Register-Taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De Register-Taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoedobject, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- PFAS en PAS;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.



In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Dat is hier *niet* het geval.

Copyright en bijlagen

Dit bindend advies is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (*met uitzondering van de adviseurs en financiers van opdrachtgever*).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit bindend advies.



5 Privaatrechtelijke aspecten

Eigendom belast met erfpacht en Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen, staat het getaxeerde op 3-2-2020 kadastraal bekend als

Kadastrale omschrijving vastgoedobject				
kadastrale gemeente	sectie	nummer	grootte	Bijzonderheden
Weesp	D	1363	68.255 m ²	1
Weesp	D	1371	8.860 m ²	1
Totaal		2	percelen	77.115 m ²

1. Eigendom belast met Erfpacht en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van percelen



Impressie kadastrale kaart



Bron: Kadaster / Geoweb versie 5.3

Ten aanzien van de eigendomssituatie geldt het volgende:

Het recht van eigendom belast met erfpacht en opstal op de kadastrale percelen:	Weesp, sectie D nummers 1363 en 1371
Gerechtigde blooteigendom	Gemeente Weesp Nieuwstaraat 70 a 1381 BD Weesp
Erfpacht gerechtigde	[Redacted] 5.1.2e

Basisweg 2, 1383 NC Weesp Basisweg 2, 1383 NC Weesp

19

[Redacted] 5.1.2e

1047945



5.1.2e

Bijzonderheden kadastrale eigendomsinformatie

Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat

- Op een gedeelte van de percelen een opstalrecht nutsvoorzieningen is gevestigd afkomstig uit stuk: **Hyp4 13043/38**. De gerechtigde hiervan is **Provincie Utrecht**. Het recht is gevestigd in verband met het op- en in de belaste strook leggen, hebben, houden, onderhouden, onderzoeken, vernieuwen en wegnemen van een transportleiding met toebehoren en/of kunstwerken, dienende voor het transport van (on)gezuiverd afvalwater.

Er blijken geen verdere bijzonderheden uit de eigendomsinformatie. De kadastrale eigendomsinformatie is opgenomen in de bijlagen.

Laatste akte(n) van levering

Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat het recht ten aanzien van de percelen ontleend is aan de aktenummers:

Erfpacht (recht van)	Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72415/89
Ingeschreven op	15-01-2018
Bijzonderheden	Dit betreft een 'akte van levering recht van erfpacht' d.d. 15 januari 2018

Taxateur heeft de betreffende akte ingezien. Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden.

Essentialia t.a.v. het recht van erfpacht (Akte van vestiging erfpachtsrecht):	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16470/32
Ingeschreven op	14-03-2000
Vorm	Tijdelijke (vaste aflopende termijn) erfpacht
Uitgifte door (grondeigenaar)	Gemeente Weesp
Eind-/expiratedatum	31-12-2049



Canonbedrag jaarlijks bij aanvang	5.1.2b
Actuele canon	
Herziening canon	De canon wordt telkens na een periode van vijf jaar aangepast op basis van een taxatie en de ontwikkeling van de marktrente.
Indexering	Niet van toepassing
Eindvergoeding	Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen
Algemene bepalingen	Er zijn geen overige Algemene Bepalingen van toepassing verklaard.
Bijzondere bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> • De erfpachter is bevoegd en gehouden het in erfpacht uitgegevene in te richten en te gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties. De aanleg en beplanting van het gebied dient te geschieden in overleg met de eigenaar. • Het beheersplan voor de waterhuishouding dient met instemming van de eigenaar te worden vastgesteld. • De erfpachter heeft de zorg voor het onderhoud van alle binnen het in erfpacht uitgegevene gelegen watergangen. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht onderhoudt de wetering aan de oostzijde van het in erfpacht uitgegevene. De erfpachter stelt deze instantie in de gelegenheid alle werkzaamheden te verrichten welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van voornoemde wetering. Daartoe behoort in ieder geval het gebruik maken van het in erfpacht uitgegevene ten behoeve van een doelmatige verwijdering van de uitkomende baggerspecie. • De door de erfpachter in verband met vorenstaande in en aan het in erfpacht uitgegevene te investeren bedragen zullen niet door de eigenaar worden vergoed. • Het is erfpachter bekend dat de gemeente Weesp een overdracht van de bloot-eigendom van deze grond niet toestaat.

De laatste akten van levering zijn opgenomen in de bijlagen.



Basisregistraties Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van deze gegevens. Alle gemeenten zorgen ervoor dat een kopie van deze gegevens naar het Kadaster wordt gestuurd. Elke wijziging die de gemeente doet in de BAG wordt automatisch naar het Kadaster gestuurd. Het Kadaster verzamelt alle gegevens van alle gemeenten in één zogenaamde Landelijke Voorziening. Het Kadaster zorgt er ook voor dat afnemers gegevens vanuit deze Landelijke Voorziening kunnen raadplegen.

Het getaxeerde staat volgens de BAG bekend als: Basisweg 2 Weesp

Er zijn geen andere huisnummers aan het getaxeerde toegekend.

6 Publiekrechtelijke aspecten

Planologie

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde is het onderstaande van toepassing.

Bestemmingsplan	Herziening Landelijk gebied Weesp 2018
vaststellingsdatum	07-02-2019
Planstatus	Onherroepelijk
Identificatie	NL.IMRO.0457.BPLG03herzie-vg01
Type plan	Bestemmingsplan
Naam overheid	Gemeente Weesp
Bron	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkel bestemming(en)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport
Functieaanduiding(en)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Golfbaan; ▪ Horeca van categorie 4



Dubbel bestemming

Leiding - water

Impressie plankaart



Herziening Landelijk gebied Weesp 2018

De voor 'Sport' (artikel 14) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Sportieve recreatie;



- b Ter plaatse van de aanduiding 'manege'³: een manege met daaraan ondergeschikte horeca;
- c Ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan;
- d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang'⁴: kinderopvang in de vorm van een kinderdagverblijf dan wel naschoolse opvang;
- e Ondersteunende horeca;
- f Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4: horeca in de categorie 4;
- g Met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Het bebouwd oppervlak van gebouwen mag niet meer dan 750 m² zijn binnen het bouwvlak. De goothoogte en bouwhoogte mag niet meer dan 6 m zijn.

Artikel 23 Leiding – water.

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de bestaande en toekomstige hoofdtransportwaterleiding.

Functie aanduiding Horeca van Categorie 4 (Bijlage 1 bij de bestemmingsplanregels).

Horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken met muziek, partijen en ontspanning, zoals café met zaalverhuur, hotel met zaalverhuur, partycentrum, pool-/snooker/biljartaccommodaties.

Conclusie:

Volgens opgave van de opdrachtgever zijn er verder geen bijzonderheden met betrekking tot het planologisch gebruik bekend. Uit de geraadpleegde informatie en de feitelijke informatie is niet gebleken dat het feitelijke gebruik afwijkt van de publiekrechtelijke bestemming.

³ Niet van toepassing op het getaxeerde

⁴ Niet van toepassing op het getaxeerde



Opgemerkt dient te worden dat er geen uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden naar bouwoppervlakten, bouwhoogten en dergelijke.

Een kopie van de geldende bestemmingsplankaart, alsmede van de -voorschriften en bijlagen zijn opgenomen in de bijlage.

Publiekrechtelijke beperkingen en overige zaken

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn *geen* publiekrechtelijke beperkingen opgenomen in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) en de Basisregistratie Kadaster.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is *niet* belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

Monumenten

Volgens opgave van de opdrachtgever is er *geen* sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object

- Als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
- Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Erfgoedwet);
- Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Vergunningen en overige relevante zaken

Taxateur heeft in het kader van deze taxatie geen nader onderzoek gedaan naar de vergunningen. Eventueel verleende vergunningen zijn niet relevant voor deze taxatie.

Conclusie

Taxateur is inhoudelijk geen deskundige op het gebied van deze wet- en regelgeving. Taxateur kan derhalve inhoudelijk niet beoordelen of het bedrijf voldoet aan de regelgeving of gestelde voorwaarden in de vergunningen of wettelijke eisen. Er is geen onderzoek gedaan aangaande de verklaringen van de opdrachtgever. Bij de taxatie is de taxateur ervan uitgegaan dat het bedrijf conform de gestelde eisen wordt geëxploiteerd.



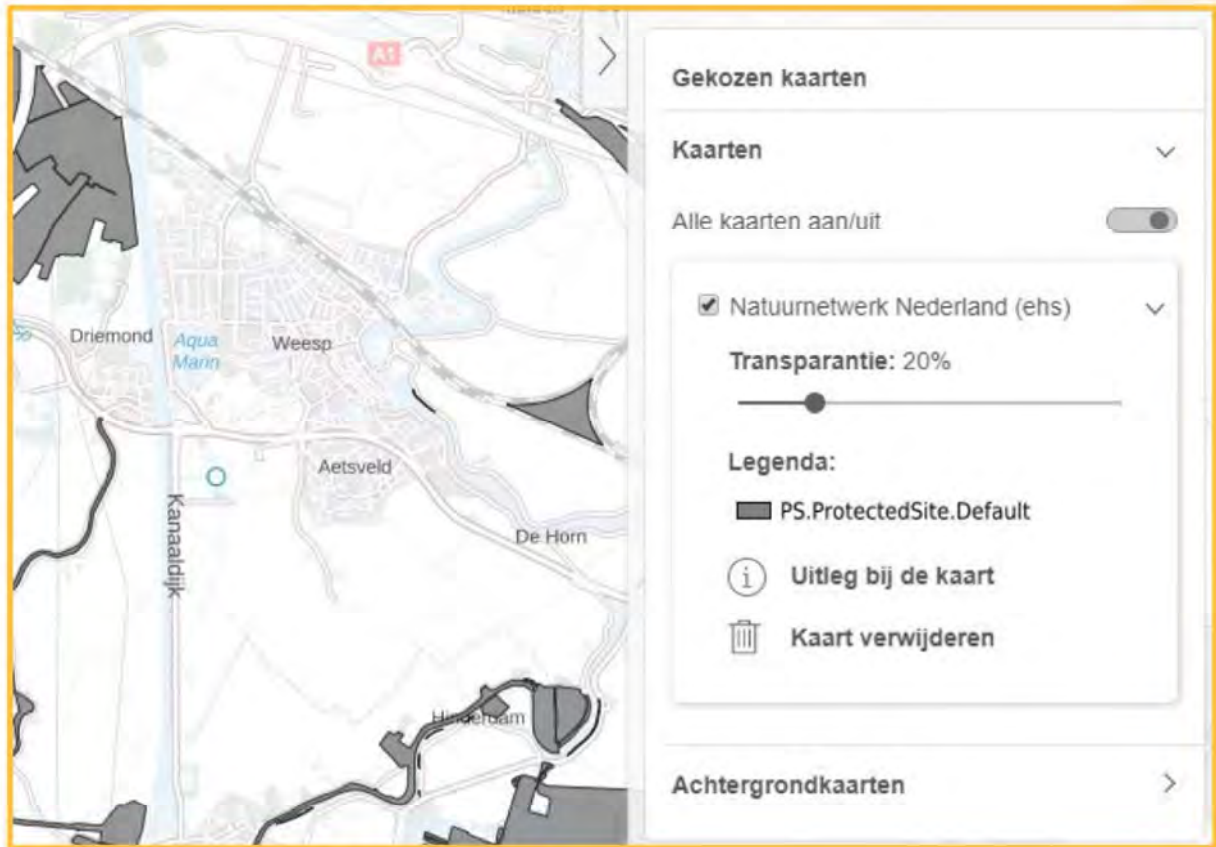
Natuurbeschermingsrichtlijnen

Ten aanzien van de natuurbeschermingsrichtlijnen in relatie tot het getaxeerde geldt het volgende

Type	Binnen straal 3 km	Gedeelte terrein	Niet van toepassing
Natura 2000 (maart 2017)			X
Wetlands (2005)			X
Nationale parken (2007)			X
Natuurnetwerk Nederland	✓		

Eén en ander is hieronder weergegeven⁵.

⁵ De betreffende informatie is afkomstig van de website <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>



Kaart natuurbeschermingsrichtlijnen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheden en belemmeringen op basis van de natuurbeschermingsrichtlijnen. Deze zijn niet van invloed op het huidige gebruik. Wanneer de bestemming of het gebruik gewijzigd wordt, dan hebben de richtlijnen daar mogelijk invloed op.

7 Verontreiniging en milieu

Voor milieuzaken aangaande het getaxeerde is of zijn door de taxateur de volgende bronnen en/of informatie gebruikt c.q. geraadpleegd:

- Informatie opdrachtgever;
- Eigendomsinformatie;
- Laatste akten van levering;
- Informatie van de overheid (bodemloket en/of de provinciale website).



Informatie opdrachtgever

Opdrachtgever heeft verklaard dat het object geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zijn geen bijzonderheden bekend ten aanzien van de bodemgesteldheid.

Eigendomsinformatie en laatste akten van levering

Op de kadastrale eigendomsinformatie en in de laatste akten van levering zijn geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van het getaxeerde.

Uit de laatste akte van levering blijkt dat er bodemonderzoek is verricht. De conclusie hieruit is dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

Overheid websites

Door de taxateur zijn de website www.bodemloket.nl en de provinciale website geraadpleegd. Via deze websites krijgt men inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet men waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben.

Indien er overigens geen melding van een (negatief) milieuaspect is gedaan, betekent dit niet automatisch dat er geen vervuiling aanwezig is. Indien er wel melding van een (negatief) milieuaspect is gemaakt, betekent dit niet per se dat de genoemde vervuiling (nog) aanwezig hoeft te zijn.



Kaart bodemloket

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen Bevoegd gezag

[Home](#) > [Kaart](#)

Kaart

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegevens aanwezig, status onbekend

Saneringsactiviteit

Voldoende onderzocht/gesaneerd

Onderzoek uitvoeren

Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijensteengebieden

Postcode of adres *

Conclusie

Er is ten aanzien van het getaxeerde geen informatie bekend bij het bodemloket. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze veronderstelling niet realistisch is.



Tenslotte

Door de taxateur wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie (zowel huur, erfpacht als koop), hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht plaatsvindt en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren.

In de leveringsakte is het volgende opgenomen omtrent de bodemgesteldheid bij oplevering en het einde van het recht van Erfpacht. (Artikel schade en verontreiniging lid 3 en 4).

- Bij beëindiging van de erfpacht zal de eigenaar omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het in erfpacht uitgegevene een globaal onderzoek laten verrichten. De kosten van dit onderzoek worden door de erfpachter gedragen.
- Indien uit de resultaten van het genoemde onderzoek blijkt, dat enige vorm van bodemsanering noodzakelijk is, komen van de kosten van deze sanering voor rekening van de erfpachter.

Asbest

In het getaxeerde object zijn voor zover bekend geen asbesthoudende materialen verwerkt. De taxateur is geen asbestdeskundige en is niet in staat om een inschatting te maken van de noodzaak en kosten van sanering. De taxateur adviseert dan ook om hier een goede inventarisatie voor uit te laten voeren. Voor zover van toepassing heeft de taxateur rekening gehouden met de sanering van daken die mogelijk asbesthoudend zijn.

Asbestinventarisatie-rapportage aanwezig	Nee
Mogelijk asbesthoudende (voor zover visueel waarneembaar en volgens opgave van de opdrachtgever):	Niet waarneembaar

8 Omschrijving van het getaxeerde

Ligging

Provincie	Noord Holland
Gemeente	Weesp
Woonplaats	Weesp
Binnen/buiten de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom



Weesp is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Weesp is een van de veertien vestingsteden van ons land. Aan de schansen en andere verdedigingswerken uit latere tijd is nog te zien dat de stad deel uitmaakte van de Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Golfbaan Weesp is centraal gelegen uitdagende en toegang vriendelijke golfbaan in Weesp, tussen Amsterdam Zuid en het Gooi. Aan de provinciale weg N236 en 5 minuten gelegen van zowel de A1 als de A9. Aan het Amsterdam-Rijnkanaal, waar het passeren van de grote binnenvaartschepen een lust voor het oog is, speelt u op een uiterst gevarieerde en uitdagende par 3 en par 4 baan.



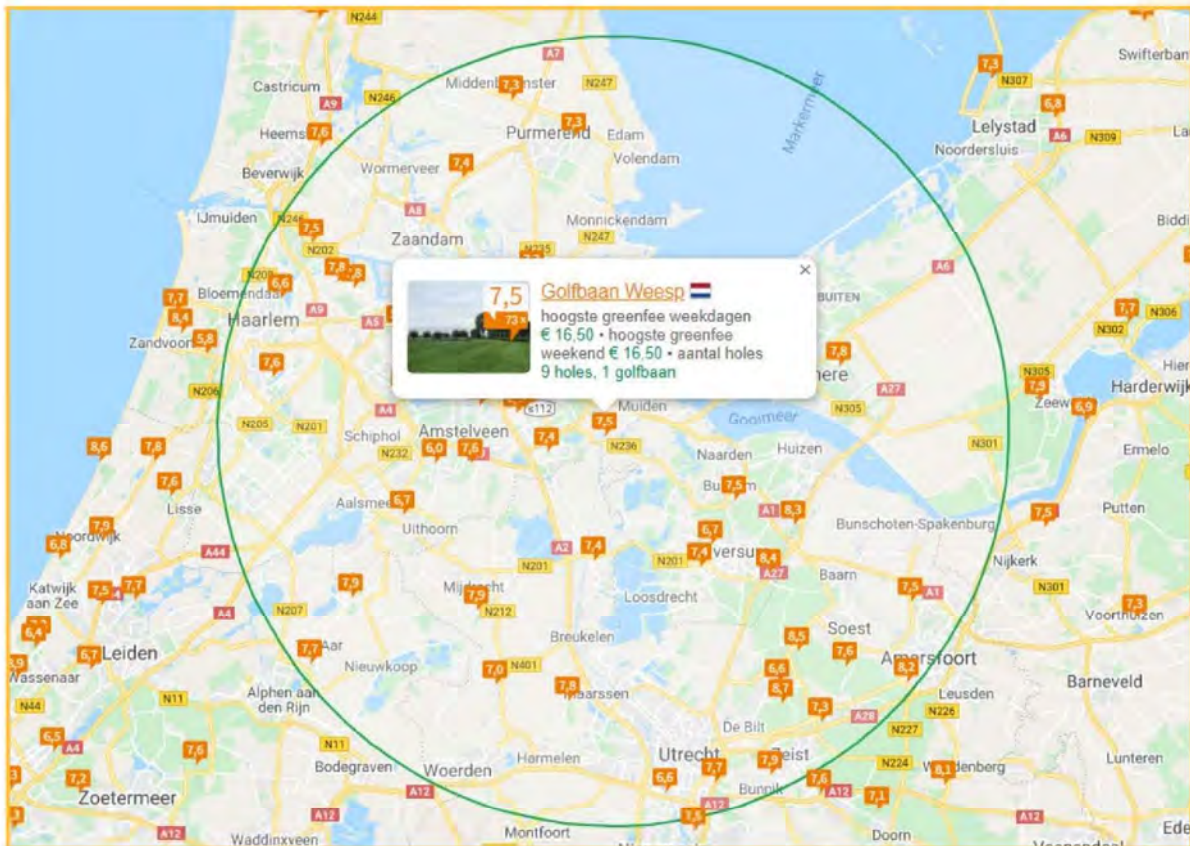
Impressie ligging



Verzorgingsgebied en concurrentie:

Volgens Leading Courses, dat reviews voor golfbanen publiceert, geeft een 8,9 aan dat Noord-Holland zeer geschikt is als golfbestemming.

Deze rating geeft aan hoe geschikt een bestemming is om te golfen. Het cijfer is gebaseerd op een aantal elementen, zoals de gemiddelde waardering van golfclubs van deze bestemming en de dichtheid van bovengemiddelde golfclubs. Er zijn 38 golfclubs in Noord-Holland, waarvan 5 banen 9 holes hebben met een par 3 en 4 verdeling, waaronder ook Golfbaan Weesp, Golfclub Sloten, Golfclub 't Jagerpaadje en Golfclub Ookmeer zijn daarvan de dichtstbijzijnde.



Reviews	
Golfreiswijzer	7.9 uit 10 punten met 10 reviews
Google reviews	4.3 uit 5 sterren met 65 reviews
leadingcourses.nl	7.5 uit 10 punten met 73 reviews

Algemene omschrijving

De golfbaan staat plaatselijk bekend als Golfbaan Weesp, Basisweg 2, 1383 NC Weesp. De golfbaan betreft een 9 holes par 3 en par 4 baan met 18 tee boxen. Op het terrein is in 2006 een clubhuis gebouwd, een overdekte drivingrange (1997), een ruimte in gebruik bij de golfclub (2006), en opslagloods (2006) en een schuilhut (1997)

Van de naastgelegen parkeergelegenheid wordt om niet gebruik gemaakt door het golfcentrum en het aangrenzende wellness centrum. De golfbaan heeft geen eigen parkeerfaciliteiten.

Basisweg 2, 1383 NC Weesp Basisweg 2, 1383 NC Weesp

33

5.1.2e

1047945



In verband met het doel van de taxatie en het te taxeren object wordt verder niet uitgebreid een omschrijving gegeven van de Golfbaan en opstallen deel uitmakende van de (opstal)rechten van VGAP B.V. (Golfbaan Weesp).

Impressie plattegrond Golfbaan Weesp



Het getaxeerde betreft 7 ha. 71 a. 15 ca (77.115 m²) ondergrond ten behoeve van de golfsport. Het getaxeerde bestaat uit de ondergrond uitmakende 2 kadastrale percelen ingericht en bestemd als de golfbaan bestaande uit de tees, fairways, greens en waterpartijen van de holes 1 tot en met 9 en de opstallen waaronder een horeca en werkplaats/ opslagloods en overdekte afslagplaatsen.

De percelen worden gescheiden door een afwateringsloot in eigendom bij Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. (Weesp D 1005)

Bij vestiging van het recht van erfpacht in het jaar 2000 is 76.930 m² van een geheel perceel en een afgebakend deel van een tweede perceel uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de exploitatie van een golfbaan voor de duur van 50 jaar.



Impressie erfpacht percelen

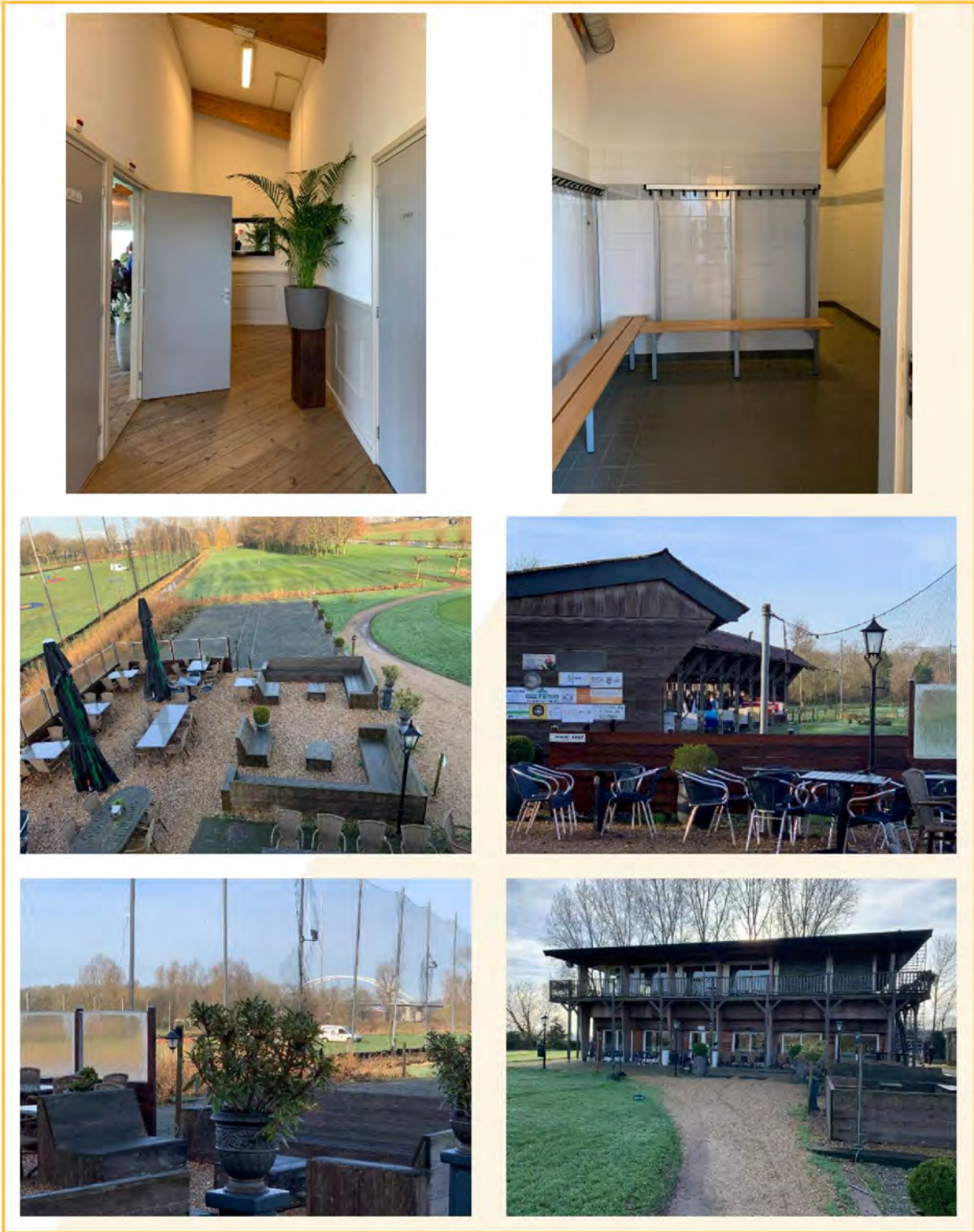


Basisweg 2, 1383 NC Weesp Basisweg 2, 1383 NC Weesp



Impressie opstallen





Basisweg 2, 1383 NC Weesp Basisweg 2, 1383 NC Weesp



Basisweg 2, 1383 NC Weesp Basisweg 2, 1383 NC Weesp

38

5.1.2e

1047945



9 Onderhoudstoestand en duurzaamheid

Onderhoudstoestand

De algehele onderhoudsstaat van het object is, voor zover visueel waarneembaar, goed te noemen. De taxateur verwacht geen andere onderhoudskosten, anders dan normaal jaarlijks en periodiek onderhoud. Het onderhoud van de baan is door erfpachter gedeeltelijk uitbesteed aan de Hollandsche Greenkeeping Maatschappij (HGM) en ondergebracht onder vrijwilligers vanuit golfvereniging Weesp.

Ten aanzien van lasten en herstellingen vermeld de akte van uitgifte onder andere:

- Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht.
- De erfpachter is verplicht de eigenaar van buitengewone herstellingen in kennis te stellen en hem de gelegenheid te geven deze herstellingen te doen zonder verplichting door de eigenaar. De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen

Ten aanzien van het gebruik is de erfpachter bevoegd en gehouden het in erfpacht uitgegevene in te richten en te gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties en dient voor zijn rekening te zorgen voor het volledig onderhoud.

In de erfpacht is tevens opgenomen dat de erfpachter de opstallen in stand moet houden, onderhouden en waar nodig vernieuwen.

10 Waardering

Gehanteerde methodiek

Benaderingswijzen grondwaardebepaling (marktwaarde)

Voor het bepalen van de marktwaarde van de grond (onder fictie van volle eigendom) bestaan een aantal mogelijkheden. De drie meest voorkomende methoden zijn de grondquotemethode, de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardebepaling.

Grondquote methode



In de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de marktwaarde van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten en wordt voornamelijk toegepast bij grote nieuwbouwprojecten. Nadeel is dat in het geval van hogere bouwkosten ook de prijs en daarmee de grondprijs stijgt. Consequentie is dat de grondquote dan een rem vormt op de kwaliteit van de bouw.

Residuele grondwaardebepaling

In het geval van een residuele grondwaardebepaling wordt de prijs van de grond bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het vastgoed. Deze benadering wordt door veel betrokkenen geprefereerd, en is ook overeengekomen tussen de NEPROM, de NVB, de VNG en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Bij bestaande bouw dient rekening gehouden te worden met een extra componenten: sloopkosten en btw. De residuele grondwaardebepaling is bij uitstek geschikt voor courant vastgoed (woningen, winkels, kantoren en bedrijfsruimten) waarvan de marktwaarde relatief eenvoudig bepaalbaar is. In het onderhavige geval is sprake van zogenaamd exploitatiegebonden vastgoed waarvoor de residuele methode minder geschikt is.

Comparatieve benadering

Ook wel de vergelijkingsmethode. Deze benadering gaat uit van het baseren van de grondprijs op een vergelijking met soortgelijke (exploitatie-gebonden) objecten in andere gemeenten. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. Taxateur heeft de grondslag voor de canon bepaald volgens de comparatieve benaderingswijze. Met gebruikmaking van verschillende referenties is naar oordeel van de taxateur een passende grondwaarde geschat waarbij uiteindelijk intuïtie en professional judgement een afrondende rol hebben gespeeld. Grondwaarde bepaling door allocatie van opstal (residuele methode) of op basis van grondquote is enkel mogelijk wanneer de marktwaarde van het geheel op basis van fictie volle eigendom kan worden bepaald. Dit is zonder kennis van de exploitatie niet mogelijk en zal bij een doorgaans beperkt rendement bij golfbanen niet leiden tot een representatief beeld.

Marktwaarde

Onder 'referenties en transacties' zijn verschillende referentietransacties weergegeven die inzicht geven in de (afgeleide) waarde per vierkante meter grond met de bestemming golfsport.



Onderzoek naar de bestemming van de locatie via www.ruimtelijkeplannen.nl leert dat op onderhavige locatie beide percelen bestemd zijn voor recreatie in de vorm van golfsport.

Daarmee is er in beginsel geen alternatief in verdien capaciteit van de grond gegeven de bestemming. Voor een (andere) alternatieve aanwending moet de bestemming worden gewijzigd en dit is voor de taxatie in beginsel niet opportuun. De grondwaarde wordt immers bepaald op de waardepeildatum en met de vigerende bestemming.

Depreciatie

Omdat sprake is van canonherziening in erfpacht dient de taxateur te onderzoeken of correctie geboden is vanwege de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak. Dit waardeverschil wordt in de taxatiepraktijk aangeduid als depreciatie.

Bij depreciatie wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Depreciatie vanwege privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst die verder gaan dan publiekrechtelijke bepalingen ten aanzien van het gebruik;
- Depreciatie vanwege beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingmacht beperken;
- De duur van de erfpachtovereenkomst (inclusief eventuele contractueel vastgelegde verlenging of heruitgifte);
- De gebondenheid van de erfpachter aan zowel de blooteigenaar als het gebruik van de grond.

De depreciatiefactor wordt in de regel uitgedrukt als een percentage van de grondwaarde, vaak intuïtief bepaald of in aansluiting bij gangbare praktijk, waarbij een percentage van 25% als algemeen aanvaarde afslag geldt. Taxateurs gaan dan ook uit van genoemd percentage als marktgegevens zonder zelfstandig oordeel over de hoogte van de depreciatiefactor.

Canon

Voor de bepaling van de canon voor het gebruik van de gronden heeft taxateur aansluiting gezocht bij het erfpachtrecht en de bepaling van de vergoeding binnen het erfpachtrecht zijnde de erfpachtcanon. Bij erfpacht wordt er een jaarlijkse geldsom betaald voor het genot van een aan een ander toebehorende onroerende zaak gebaseerd op een rentevergoeding over de grond. De meest gebruikelijke en transparante methode voor het vaststellen van de canon is:

Grondwaarde x (canon of rente-) percentage



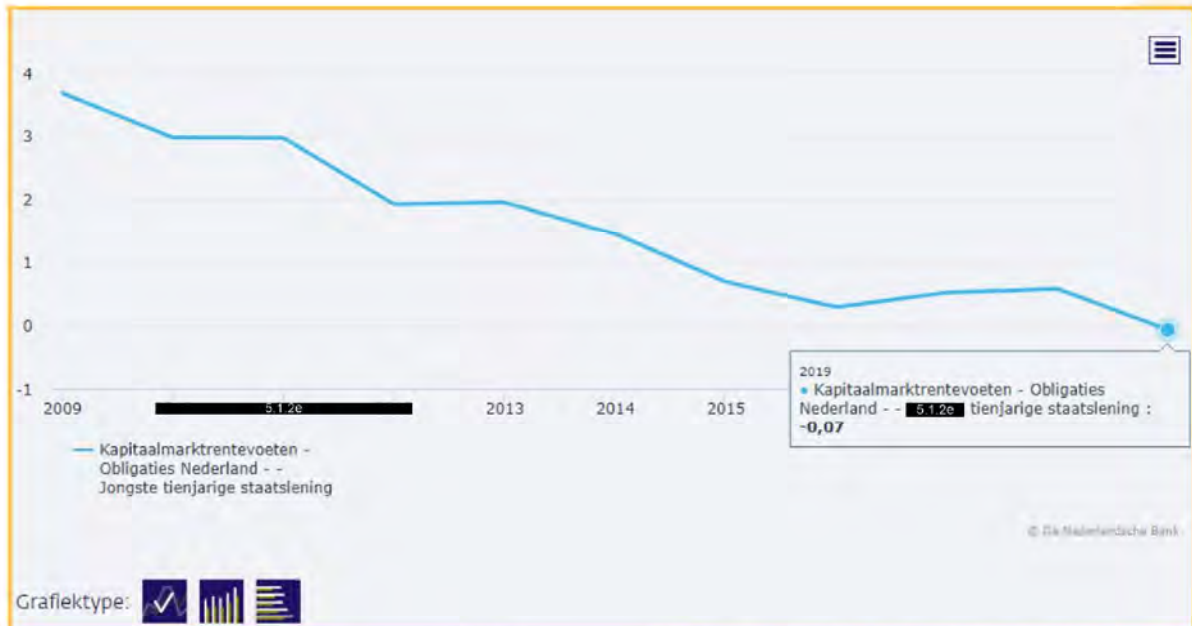
De RICS Guidance Note 3e herziening geeft aan hoe een canonpercentage is opgebouwd. De berekening van het canonpercentage is als volgt opgebouwd:

1. **Basisrendement** voor een (nagenoeg) risicoloze belegging. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van rente op langlopende staatsobligaties of van de IRS (interest rate swap of SWAP-rente) op of rond de peildatum van de taxatie. De looptijd van de staatsobligatie of de IRS moet zoveel als mogelijk dezelfde periode zijn waarop herziening van de canon mogelijk is.
2. **Bij: risico-opslag en beheerkosten**, afhankelijk van de aard van het vastgoed. De opslag is vaak iets lager dan de opslag die banken hanteren bij het vaststellen van de hypotheekrente. De opslagen worden bepaald door sector-, object- of marktgebonden factoren, alsmede het weinig liquide karakter van een directe vastgoedbelegging.
3. **Af: indirect rendement door waardeontwikkeling** indien de blooteigenaar die kan realiseren door een toekomstige herziening van de canon of bij einde erfpacht. Vaak gebaseerd op het inflatiescenario voor de resterende looptijd, maar het kan ook een andere aftrek zijn wanneer de aard van het object of de erfpachtvoorwaarden daartoe aanleiding geven.

Toelichting

1. Risicovrij rendement
De figuren hierna tonen de ontwikkeling van de rentevoeten op de kapitaalmarkt van een 10 jarige staatslening (obligatie)⁶ over een periode van 5 jaar 2014-2019 met een gemiddelde waarde van 0,58%. Het rentepercentage over de periode 2019 (-0,07) is als basis genomen om aan te sluiten bij de waardepeildatum.

⁶ Bron: DNB <https://statistiek.dnb.nl/downloads/index.aspx#/details/marktrentevoeten-jaar/dataset/7d6e25a1-898a-4e9a-a106-18a4d844a58e/resource/5a279759-d095-4664-8ef9-2c8ab1fdd494>



		Periode		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Marktrentevoeten	Soort marktrentevoet	Soort termijngelden	Soort index											
Kapitaalmarktrentevoeten	Obligaties Nederland		Jongste tienjarige staatslening	3,685	2,985	2,981	1,93	1,96	1,45	-0,69	0,29	0,52	0,58	-0,07

- 2 Als risico-opslag voor beheerkosten is een rentepercentage van 1,25% aangehouden. Bij vastgoed worden vaak hogere percentages toegepast (2%) maar omdat hier om grond gaat, een vrijwel risicoloze vastgoedbelegging is uitgegaan van 1,25%
- 3 Er is geen rekening gehouden met een afslag.

Het rentepercentage is bepaald op 1,18% hetgeen tevens aansluit bij publicatie door ASRE dat als algemeen aanvaard wordt gehanteerd in erfpachtsituaties binnen de gemeente Amsterdam.

Resume

Rekening houdende met de marktomstandigheden en beschikbare referenties baseert taxateur zijn eindoordeel op basis van vergelijk van meerdere toepasbare referentietransacties van losse agrarische grond onder min of meer soortgelijke condities. Dit resulteert in het waardeoordeel:

- Een grondwaarde inclusief depreciatie van 5.1.2b
- Een canon van 5.1.2b



Bij de vaststelling van de grondwaarde is rekening gehouden met een hogere grondprijs voor de 750 m² toegestane bebouwing ad 5.1.2b p/m² en € 5.1.2b /m² voor grond met de bestemming golfsport.

Courantheid

Potentiele kopers voor een golfbaan zijn ketens en investeerders. Doorgaans zijn er maar een beperkt aantal kandidaten voor een dergelijk object, gezien de hoogte van de investering en beperkte rendement. Eventuele kopers zullen hun overwegingen met name baseren op het opbrengend vermogen van een dergelijk bedrijf.

Marktvisie

Marktvisie Algemeen

Golfbanen worden vrijwel niet aangeboden en er vinden nagenoeg geen transacties plaats. Recente transacties kenden een gedwongen karakter waarbij de gebrekkige exploitatie bepalend bleek voor de lage koopprijs. Veel banen hebben te maken met toenemende kosten bij gelijkblijvende of dalende opbrengsten en kunnen nauwelijks nog snijden in kosten. Na jaren van daling van ledenaantallen is de laatste jaren een stagnatie in de daling of soms een lichte stijging te zien. Veel banen hebben gedurende de crisisjaren een andere contributie opbouw gehanteerd of zijn afgestapt van certificaten en entreegelden. Vaak zijn ook regelingen getroffen om van terugbetaalverplichtingen af te zien. Veel golfbanen zijn toegankelijker geworden voor greenfeespelers of kennen een ruimer toelatingsbeleid op enkele besloten verenigingsbanen na. De dichtheid van golfbanen in Nederland is hoog, spelers blijken zich in mindere mate te willen binden en banen moeten het hebben van horeca opbrengsten. Deze horeca is veelal dienstbaar aan de exploitatie van de baan waardoor slechts enkele banen als gevolg van ligging of naar buiten gerichte exploitatie in staat zijn afnemende golfomzet te compenseren.

Marktvisie lokaal/regionaal

Golfbanen in Randstedelijk gebied profiteren doorgaans van een hoge participatiegraad. Desondanks is ook hier het rendement op golfexploitaties beperkt.



Referenties en transacties

Grondtransacties

Een grondtransactie van 15 januari 2016 van een nieuw aan te leggen golfbaan aan de Deutersestraat 39d, 5266 AW te Cromvoirt. Hierbij is 66 hectare cultuurgrond (94 kadastrale percelen) met de bestemming golfsport verkocht inclusief vergunning voor de aanleg van een golfbaan tegen een koopsom van [redacted] 5.1.2b [redacted] per m²).

Een grondtransactie waarbij op 30 mei 2013 diverse percelen grond in Dongen (Noord-Brabant) met een totale oppervlakte van 25,1 ha. zijn overgedragen. Het betrof een grondtransactie ten behoeve van een te realiseren golfbaan. De koopprijs bedroeg € [redacted] 5.1.2b [redacted] per m²).

Het betreft hier een grondtransacties zonder opstallen en baanaanleg waarmee de transactie in beginsel geschikt is als referentie. Echter is taxateur van mening dat bij een dergelijke grondprijs een golfbaanexploitatie na realisatie niet rendabel is en een afgeleide canon in de exploitatiekosten verlieslatend zou zijn. Het betreft hier prestigeprojecten dat in volle eigendom worden geëxploiteerd en waarbij een geheel ander verdienmodel mogelijk is.

Taxateurs sluiten aan bij de grondprijs voor agrarische grond in de regio, rekening houdende met de ligging, kleinschaligheid en grondslag van de bodem (natte veengronden).

11 Hoor en wederhoor

Op 7 mei 2020 werd een concept van dit rapport, versie 1, aan partijen toegestuurd met het verzoek eventuele aan- en/of opmerkingen, vragen en verzoeken per e-mail toe te sturen. Op 19 juni 2020 is de reactie van de gemeente Amsterdam ontvangen en beantwoord op 5 oktober 2020. Tekstuele wijzigingen zijn opgenomen in het concept van 5 oktober 2020 en de correspondentie is opgenomen in de bijlagen.

12 Reacties op opmerkingen en verzoeken

De reacties en opmerkingen van partijen alsmede de antwoorden van de commissie zijn opgenomen in de bijlage.



13 Bestudeerde bescheiden en ondertekening

Bestudeerde bescheiden

Bij de beoordeling van het getaxeerde zijn onder meer de navolgende zaken bestudeerd:

Verstreckte informatie:

- De plattegrond van het getaxeerde;
- Akte van vestiging erfpachtrecht

Door de taxateur opgevraagde en bestudeerde informatie:

- De kadastrale gegevens;
- De laatste akten van levering;
- Informatie van de Kamer van Koophandel;
- Het geldende bestemmingsplan;
- Basisregistraties Adressen en Gebouwen;
- Informatie van het bodemloket en/of de provinciale website;
- Informatie omtrent de natuurbeschermingsrichtlijnen;
- Transactiegegevens uit het kadaster, NVM Brainbay, business stamkaart en Realworks, of de interne database van de taxateur;
- Energielabel. De website www.zoekuwenergielabel.nl;
- Diverse overige zaken zoals Wikipedia, Google Maps en Google Earth.



Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop met deze professionele taxatie dienst te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige bindend advies opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend,

Nunspeet, 24-12-2020	Weesp, 24-12-2020
5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	5.1.2e
REV RT	



14 Bijlagen

- 1) Kadastrale gegevens
- 2) Laatste akten
- 3) Bestemmingsvoorschriften
- 4) Getekende opdracht
- 5) 2020-06-19 Terugkoppeling rapport Basisweg 2 te Weesp
- 6) 2020 10 05 Terugkoppeling reactie concept Basisweg 2



BETREFT

Weesp D 1363

LIJN REFERENTIE

Gemeente weesp

GELEVERD OP

03-02-2020 - 09:42

PRODUCTIEORDEERNUMMER

S11053532102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-01-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJDEWERKT T/M

31-01-2020 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Weesp D 1363](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014320136370000

Locatie Basisweg 2
1383 NC Weesp

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 68.255 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 130273 - 479233

Omschrijving Cultuur

Recreatie - sport

Koopsom **5.1.2b**

Koopjaar 2018

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Weesp D 1332](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 WEE02/10262 ASD

Naam gerechtigde [Gemeente Weesp](#)Adres Nieuwstraat 70 A
1381 BD WEESPPostadres Postbus 5099
1380 GB WEESP

Statutaire zetel WEESP

KvK-nummer [32165235](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Weesp D 1363

LIJN REFERENTIE

Gemeente weesp

GELEVERD OP

03-02-2020 - 09:42

PRODUCTIEORDEERNUMMER

S11053532102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-01-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJDEWERKT T/M

31-01-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 72415/89	Ingeschreven op	15-01-2018 om 14:44
Naam gerechtigde	[REDACTED]		
Adres	5.1.2e		
Statutaire zetel	ENKHUIZEN		
KvK-nummer	64525619 (Bron: Handelsregister)		
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	5.1.2b		
	<small>Canon geldt voor meer onroerende zaken</small>		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72415/89	Ingeschreven op	15-01-2018 om 14:44
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	31-12-2049		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72415/89	Ingeschreven op	15-01-2018 om 14:44

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 13043/38 Amsterdam	Ingeschreven op	29-09-1995
Naam gerechtigde	Provincie Utrecht		
Adres	Archimedeslaan 6 3584 BA UTRECHT		
Postadres	Postbus 80300 3508 TH UTRECHT		
Statutaire zetel	UTRECHT		
KvK-nummer	30277172 (Bron: Handelsregister)		
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		



BETREFT

Weesp D 1371

LIJN REFERENTIE

Gemeente weesp

GELEVERD OP

03-02-2020 - 09:43

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11053532550

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-01-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJDEWERKT T/M

31-01-2020 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Weesp D 1371](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014320137170000

Locatie Basisweg 2
1383 NC Weesp

Kadastrale grootte 8.860 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 130207 - 479386

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)
Recreatie - sport

Koopsom € 288.800

Koopjaar 2018

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Weesp D 1227](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 17975/27 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 25-02-2002

[Hyp4 16470/32 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 14-03-2000

84 WEE02/10262 ASD

Aanvullend stuk [Hyp4 17975/27 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 25-02-2002

Is aanvulling op [Hyp4 16470/32 Amsterdam](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Weesp](#)

Adres Nieuwstraat 70 A
1381 BD WEESP

Postadres Postbus 5099
1380 GB WEESP



BETREFT

Weesp D 1371

LIJN REFERENTIE

Gemeente weesp

GELEVERD OP

03-02-2020 - 09:43

PRODUCTIEORDEERNUMMER

S11053532550

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-01-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJDEWERKT T/M

31-01-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel WEESP**KvK-nummer** [32165235](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 72415/89](#)**Ingeschreven op** 15-01-2018 om 14:44**Naam gerechtigde****Adres**

5.1.2e

Statutaire zetel ENKHUIZEN**KvK-nummer** [64525619](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag**Bedrag canon** 5.1.2b

Canon geldt voor meer onroerende zaken

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#)**Ingeschreven op** 15-01-2018 om 14:44**Aantekening recht** Einddatum recht**Einddatum recht** 31-12-2049**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 72415/89](#)**Ingeschreven op** 15-01-2018 om 14:44**1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen****Afkomstig uit stuk** [Hyp4 13043/38 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 29-09-1995**Naam gerechtigde** Provincie Utrecht**Adres** Archimedeslaan 6
3584 BA UTRECHT**Postadres** Postbus 80300
3508 TH UTRECHT**Statutaire zetel** UTRECHT**KvK-nummer** [30277172](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

151-
03
04
01
09-00

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	3043 38 157 met 2 vervolgbladen
Amsterdam	29-SEP-1995 09:00	5.1.2e	

Aantekeningen:

D: 00000674 S: 1612191594 10 01 198

Kadaster

AL/BR/1.462

eerste blad.

VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN
OPSTAL

Heden, de zestiende december negentienhonderd zes en tachtig, verschenen voor mij, notaris ter standplaats Weesp, de

wonende te Amersfoort, ten deze handelende als lasthebber van de Heer Hendrik Jan Over de Linden, burgemeester van en wonende te Weesp, die deze last verstrekte in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente WEESP en als zodanig ingevolge artikel 78 der gemeentewet de GEMEENTE WEESP rechtsgeldig vertegenwoordigende, ter uitvoering van het besluit van de raad van de gemeente Weesp van negen en twintig augustus negentienhonderd vijf en tachtig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, bij besluit van vier februari negentienhonderd zes en tachtig nummer 239,

hierna te noemen: "de gemeente"; blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na vooraf, door de lasthebber in tegenwoordicheid van mij, notaris, voor echt erkend en ten blijke daarvan door beiden getekend te zijn aan deze akte is gehecht,

TER ENE ZIJDE; en de boekhouder, wonende te Loenen aan de Vecht, ten deze handelende namens de PROVINCIE UTRECHT, daartoe aangewezen door de commissaris der Koningin in de provincie Utrecht, ingevolge het bepaalde in artikel 114, lid 2 van de Provinciewet en als zodanig de provincie Utrecht vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van twaalf juli negentienhonderd drie en tachtig, afdeling WM, nummer 1094 MB'80/719, de aanwijzing blijkt uit een aan deze akte gehechte machtiging, toegezonden bij brief van Gedeputeerde Staten van Utrecht van twee september negentienhonderd zes en tachtig, afdeling WS nummer 696 WV/958, hierna te noemen: "de provincie";

TER ANDERE ZIJDE. De komparant ter ene zijde, handelende als gemeld, verklaarde dat de Gemeente Weesp eigenaresse is van de navolgende kadastrale percelen: Gemeente Weesp, sectie D nummers: 1057 (ged.), 1058 (ged.), 688 (ged.), 689 (ged.), 690 (ged.), 691 (ged.), 680, 1192 (ged.), 670 (ged.), 662 (ged.), 663 (ged.), 660 (ged.) 656, 655 (ged.), 650 (ged.) 651 (ged.), 652 (ged.), 647 (ged.), 646 (ged.), 645 (ged.), 699, 700, 701, 702, 703, 901, 642 en 1091; en gemeente Weesp, sectie C nummers: 1470, 1457 en 1374. De komparant ter ene zijde, handelende als gemeld, verklaarde: de gemeente Weesp verleent aan de Provincie, ten laste

Hyp. 4

/2.

van een strook grond ter breedte van één meter, hierna te noemen: "de belaste strook", gelegen in de hiervoor genoemde kadastrale percelen en zoals deze belastingen genummerd Z 27/DIV2, Z 27/DIV4, Z 27/DIV 5 en Z 27/DIV6, behorende bij een op twee en twintig

september negentienhonderd zes en tachtig door partijen getekende onderhandse overeenkomst, van welke tekeningen - welke niet bestemd zijn om in de openbare registers te worden overgeschreven - exemplaren aan deze akte zijn gehecht, het recht van opstal als bedoeld in artikel 758, voor het op- en in de belaste strook leggen hebben, houden, onderhouden, onderzoeken, vernieuwen en weg nemen van een transportleiding met toebehoren en/of kunstwerken, dienende voor het transport van (on)gezuiverd afvalwater.

De komparant ter andere zijde, handelende als gemeld, verklaarde voormeld recht van opstal voor de provincie te aanvaarden.

Voorts verklaarden de komparanten, handelende als gemeld, dat deze overeenkomst tot het vestigen van het recht van opstal, wordt aangegaan, onder de navolgende

VOORWAARDEN EN BEDINGEN.

Artikel 1.

De provincie verplicht zich de werkzaamheden nu en in de toekomst uit te voeren na overleg met de gemeente, waarbij voorop dient te staan dat de schade en de hinder tot een minimum wordt beperkt.

Artikel 2.

Indien uitsluitend ten gevolge van de aan de provincie verleende rechten schade voor de gemeente zal ontstaan zal de provincie deze schade vergoeden.

Artikel 3.

- a. De gemeente waarborgt de provincie het rustige en vreedzaam bezit van haar recht van opstal, daaronder begrepen een onbeperkte mogelijkheid tot het onderhouden en zondig vernieuwen van de rioolwaterleiding met de daarbij behorende werken;
- b. de provincie vrijwaart de grondeigenaar tegen vorderingen van de rechtmatige gebruiker van de grond wegens storing in diens genot.

Artikel 4.

- a. De artikelen 762 en 764 van het Burgerlijk Wetboek zijn op vorenbedoeld zakelijk recht niet van toe-

Kadaster

Derde blad.

voortvloeiende overeenkomst te vorderen. -----

Artikel 5. -----

- a. Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van nadere overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, zowel juridische als feitelijke, van welke aard zij ook mogen zijn, ook al worden zij door één van partijen als zodanig aangemerkt, zullen worden onderworpen aan het oordeel van een commissie van drie personen. -----
Een geschil in de zin van dit artikel zal geacht worden mede aanwezig te zijn in alle gevallen waarin deze overeenkomst (of overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst) aanleiding geeft (geven) tot handelingen, besluiten of nalaten, waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is en deze wilsovereenstemming nog niet bereikt kan worden; -----
- b. de commissie zal in onderling overleg worden benoemd, waarbij beide partijen elk één deskundige aanwijzen; -----
de aldus aangewezen deskundigen benoemen tezamen een derde deskundige. -----
De commissie beslist als goede mensen naar billijkheid; -----
- c. indien over de samenstelling van de commissie geen overeenstemming wordt bereikt, zal zij op verzoek van de meest gereede partij worden benoemd door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht; -----
- d. de commissie zal aan beide partijen voldoende gelegenheid geven hun standpunten ter zake van het geschil uiteen te zetten en zal haar beslissing nemen binnen drie maanden na haar benoeming, behoudens verlenging van deze termijn met wederzijds goedvinden van partijen. -----
De beslissing van de commissie zal de kracht hebben van een bindend advies; -----
- e. op de beëindiging van de last van de commissie zijn de bepalingen van de artikelen 655, 656 ten derde, en 657 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van overeenkomstige toepassing; -----
- f. de commissie bepaalt, welk bedrag van de kosten van de procedure, waaronder begrepen de kosten van eventuele juridische bijstand aan de commissie en het honorarium voor de commissie, door ieder der partijen gedragen zal worden. -----
Zij kan ook de kosten volledig ten laste van één der partijen brengen. -----

Vervolgbld Hyp. 3 en 4

Vierde blad.

----- Artikel 6. -----

Bij beëindiging van de bij de overeenkomst bedongen rechten en verplichtingen zal de rioolleiding hetzij door de provincie volledig worden verwijderd, hetzij om niet eigendom van de gemeente Weesp worden. De gemeente beslist alsdan welke van de twee mogelijkheden wordt gevolgt. In het eerste geval zal de provincie verplicht zijn de grond weer in goede staat te brengen en om eventuele schade overeenkomstig het bepaalde in sub 2 te vergoeden.

----- Artikel 7. -----

Het zakelijk recht wordt aangegaan voor de duur van dertig jaar. Indien de persleiding ter plaatse uit hoofde van het openbaar belang gehandhaafd moet blijven, zal het recht van opstal worden voortgezet.

----- Artikel 8. -----

Na afloop van de werkzaamheden in verband met het leggen, onderhouden, onderzoeken, vernieuwen of weg nemen van de leiding zal de grond door of in opdracht van de provincie weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht; bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnisch verantwoorde wijze geschieden. De klinker- en tegelbestratingen, asfalt-verhardingen, hermen en plantsoenstroken moeten door de provincie na het leggen van de leiding in de oorspronkelijke staat worden hersteld, waarbij gebroken materiaal moet worden vervangen. De nazorg aan de bestrating om annexie die binnen twee jaren na oplevering tengevolge van de aanleg van de persleiding nodig wordt geacht, wordt, nadat de provincie van de gebreken kennis heeft kunnen nemen, door de gemeente uitgevoerd. De werkelijke kosten hiervan zullen door de provincie worden vergoed op basis van de geldende NIDIG-bestratingstarieven.

Voorts verklaarden de komparanten, handelende als gemeld, dat door de provincie terzake van voormeld zakelijk recht aan de gemeente, als afkoopsom van de jaarlijkse verschuldigde bedrag, dient te worden voldaan een bedrag van 5.12b

5.12b Blijkens een aan deze akte gehechte kwitantie van de Ontvanger der gemeente Weesp, heeft de gemeente voormeld bedrag van 5.12b gulden) van de provincie ontvangen.

De komparant ter andere zijde, handelende als gemeld, verklaarde namens de provincie een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting, zulks op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1, letter

Aantekeningen:

13043
38 159
2^e verv. *de*

Kadaster

Viifde- en laatste blad.

C, van de wet op belastingen van rechtsverkeer. -----
 Tenslotte verklaarden de komparanten, handelende --
 als gemeld: -----
 a. toe te stemmen in de overschrijving van een af- ---
 schrift dezer akte in de daartoe bestemde openbare
 registers; en -----
 b. voor de tenuitvoerlegging dezer en al hare gevolgen
 domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, be-
 waarder dezer minuut. -----
 De komparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Weesp op de datum in het ---
 hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de -
 inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben
 dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte -
 te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing ---
 daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte,
 na beperkte voorlezing, door de komparanten, en mij, -
 notaris, ondertekend. -----
 w.g. [redacted] 5.1.2e -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
d.d. 28 september 1995.

[redacted] 5.1.2e

Ondertekende,

[redacted] 5.1.2e

notaris te Weesp, handelend namens partijen in

bovenstaande akte, verklaart dat:

- de volledige personalia van de gevolmachten luiden:

[redacted] 5.1.2e

- de gemelde kadastrale nummers zijn vervallen en thans luiden:
 gemeente Weesp, sectie D nummers 1227, 1296, 1298, 1300, 1304,
 1306, 1308, 1311, 1332 en gemeente Weesp, sectie C nummers 1491,
 1494, 1495 en 1570;

Weesp, 28 september 1995.
(w.g.) [redacted] 5.1.2e

Ondertekende,

[redacted] 5.1.2e

notaris te Weesp, wonende te Bussum, verklaart dat het bovenstaande stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted] 5.1.2e

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De be en de	5.1.2e	16470	32	5.1.2e
Amsterdam	14-MRT-2000	09:00				met 5 vervolgbld(en)

Aantekeningen:

D: 00001179

S: 1612191594

Kadaster

007
*

dossier: 1000580.iag

AKTE VAN VESTIGING ERFPACHTSRECHT

Heden, dertien maart tweeduizend, verschenen voor mij, [redacted] 5.1.2e van Elten, notaris ter standplaats:

1. [redacted] 5.1.2e werkzaam ten kantore van [redacted] 5.1.2e Notarissen, 1381 CP Weesp, [redacted] 5.1.2e 14, geboren te Wormerveer op drie mei negentienhonderd zeventig (03-05-1970), ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: mevrouw Christina Hofkamp, burgemeester, wonende 1381 AG Weesp, Prinses Beatrixlaan 3^e, geboren op Curaçao op 4 december 1948, gehuwd, handelend als burgemeester van de gemeente Weesp en als zodanig ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de **GEMEENTE WEESP**, kantoorhoudende in het gemeentehuis, Nieuwstraat 41, 1381 BB Weesp, rechtsgeldig vertegenwoordigend, ter uitvoering van het besluit van de Raad van de gemeente Weesp genomen op zeventien februari tweeduizend en het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente, genomen op zeven september negentienhonderd negen en negentig; hierna genoemd: eigenaar;

2. a.

5.1.2e

5.1.2e

b.

5.1.2e

5.1.2e

ten deze handelend als bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **GOLF DEVELOPMENT THE NETHERLANDS B.V.**, gevestigd 5374 NN Schaijk, Lage Baan 12, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant onder nummer 16083925, en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;

1047945

Aantekeningen:

hierna genoemd: erfpachter.

De comparanten verklaarden het navolgende:

VESTIGING; ONROERENDE ZAAK

Eigenaar geeft blijkens een met erfpachter aangegane overeenkomst van erfpachtsgunning in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt: een perceel grond gelegen ten westen van Aetsveld en grenzend aan het zwembad "Blijwater" te Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D nummer 1227, groot één hectare dertig aren dertien centiaren, alsmede uitmakende een behoorlijk ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D nummer 1332, ter grootte van ongeveer zes hectaren negen en dertig aren zeventien centiaren;

hierna ook te noemen de zaak, door erfpachter te gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een golfbaan.

Ten aanzien van dit gebruik van de zaak heeft de eigenaar het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De zaak is door de eigenaar meer dan twintig jaar geleden in eigendom verkregen door de overschrijving van een rechtsgeldige titel ten hypotheekkantore te Amsterdam en staat sindsdien op haar naam in de kadastrale legger.

DUUR

De erfpacht wordt voor vijftig jaar gevestigd en gaat in op één januari tweeduizend en eindigt derhalve op één en dertig december tweeduizend negen en veertig.

OPZEGGING OF AFSTAND DOOR ERFPACHTER

De erfpacht kan niet door de erfpachter worden opgezegd.

Van de erfpacht kan ook geen afstand worden gedaan.

OPZEGGING DOOR EIGENAAR

1. De erfpacht kan naast de in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen door de eigenaar worden opgezegd indien belangen een zodanige status bezitten danwel kunnen verkrijgen dat zij een onteigeningstitel kunnen verkrijgen. Derhalve worden hiermede uitsluitend algemene belangen gediend ten behoeve van woningbouw en industrie en dergelijke.
Deze opzegging vindt plaats nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die opzegging in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder kennis van het voorstel bij aangetekende brief.
3. De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen een maand na dagtekening van de in lid 2 genoemde brief hun bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van de erfpacht bij de raad

ZK

9/3569

31-12-
- 2049

1047945

Adaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

indienen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

4. Indien de raad een besluit tot opzegging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats overeenkomstig artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve bij exploit en tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
5. Van deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen veertien dagen schriftelijk kennis worden gegeven aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven.
6. De gemeente draagt zorg voor inschrijving van het exploit en van de feitelijke beëindiging in de registers op grond van artikel 3:17 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
7. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

SCHADELOOSSTELLING BIJ OPZEGGING OM REDENEN VAN ALGEMEEN BELANG

1. Indien de erfpacht wordt opgezegd om redenen van algemeen belang vindt schadeloosstelling plaats op basis van inventarisatie en taxatie, waarbij rekening wordt gehouden met de verstreken afschrijvingstermijnen.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde van deze overeenkomst is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde van de overeenkomst op het gehuurde wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
3. Indien de erfpachter zich kan verenigen met de door de eigenaar aangeboden vergoeding doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen. Burgemeester en wethouders en de erfpachter wijzen alsdan binnen zes weken ieder een deskundige aan. Deze deskundigen wijzen tezamen binnen zes weken een derde deskundige aan.
4. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadeloosstelling uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard is artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Uitkering aan de hypotheekhouder vindt uitsluitend plaats met inachtneming van artikel 3:246 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met

Aantekeningen:

de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

CANON

De erfpachter is jaarlijks een canon verschuldigd groot

5.1.2b

5.1.2b

CANON EN INDEXERING

1. De erfpachter is jaarlijks een canon verschuldigd groot

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

2. De canon wordt telkens na een periode van vijf jaar aangepast op basis van een taxatie en de ontwikkeling van de marktrente.

Voor deze taxatie zullen twee deskundigen worden aangewezen, één aan te wijzen door de eigenaar en één aan te wijzen door de erfpachter. Deze aanwijzing moet geschieden één maand voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn van vijf jaar.

Een eventueel ontbrekende deskundige zal op verzoek van de meest gereede partij worden benoemd door de Kantonrechter te Hilversum.

De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van partijen ieder voor de helft.

Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de canon worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "ARBITRAGE" is geregeld.

BETALING VAN DE CANON

De canon dient uiterlijk op één januari van ieder jaar, voor het eerst uiterlijk op één januari tweeduizend te worden voldaan.

Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht.

Alle betalingen vinden plaats door bijschrijving op een door de eigenaar daartoe schriftelijk aangewezen bank- of girorekening.

LASTEN EN HERSTELLINGEN

1. Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht. De erfpachter is verplicht, wanneer buitengewone herstellingen nodig zijn, aan de eigenaar van deze noodzakelijkheid kennis te geven en hem gelegenheid te verschaffen tot het doen van deze herstellingen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.

2. De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen.

3. Indien de erfpachter enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. De eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 4 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- enige verplichting door de erfpachter is verricht.
4. De eigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 3. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
- een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
 - en ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen; en -een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak, die:
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan eigenaar bekende hierna zullen worden vermeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de zaak en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan rechten.
3. De zaak wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de overeenkomst van erfpachtsgunning bevond, onder afstanddoening van de bestaande huurovereenkomst tussen eigenaar en erfpachter, vrij van pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet beheer van de eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst van erfpachtsgunning tot aan het tijdstip van vestiging van de erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de zaak.

BESTEMMING; GEBRUIK

1. Onverminderd het bepaalde in publiekrechtelijke regelingen (zoals bijvoorbeeld: bestemmingsplan, Woningwet, Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet Milieubeheer) is erfpachter bevoegd en gehouden het in erfpacht uitgegevene in te richten en te gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties.
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de zaak met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING

1. De erfpachter is verplicht de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien

Aantekeningen:

is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.

2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
3. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN

1. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

GEDOOGPLICHT

1. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.
2. De eigenaar is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.
3. De in lid 1 bedoelde gedoogplicht zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden

Aantekeningen:

16470

3e vervolgblad

5.1.2e

Kadaster

zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

KAPVERBOD

De zich eventueel op de zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij hiervoor de vereiste wettelijke vergunningen zijn verleend.

OVERGANG, OVERDRACHT, TOEDELING

1. Van overgang of overdracht van de erfpacht moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven.
2. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel zijn verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of verlening van een andere gebruiksrecht, de bepalingen waaronder de erfpacht is verleend aan zijn rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen op te leggen voor zover deze verplichtingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op de rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen overgaan, door deze in de akte van overdracht of overgang casu quo overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de eigenaar aan te nemen.
3. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
4. De erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar:
 - a. worden overgedragen;
 - b. worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.
5. Aan de in lid 4 van dit artikel bedoelde toestemming kunnen door de eigenaar voorwaarden worden verbonden.
6. De eigenaar kan de vereiste toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Als redelijke grond tot weigering van de toestemming door eigenaar wordt in elk geval aangemerkt het voornemen van de eigenaar te komen tot wijziging van de (planologische) bestemming.

SPLITSING EN SAMENVOEGING

De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten niet bevoegd. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel grond en/of opstallen.

ONDERERFPACHT

De erfpachter is niet bevoegd de zaak geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

VERHUUR OF VERPACHTING

De erfpachter is niet bevoegd de zaak te verhuren of te verpachten.

VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDERS

1. Ingeval de erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan de eigenaar een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.
2. De eigenaar zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van de erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

WEGNEMING

De erfpachter is tijdens de duur van het erfpacht, behoudens de gevallen waarvoor een vergunning is vereist, bevoegd tot het aanbrengen of verwijderen van werken of beplantingen uitsluitend ter verbetering of instandhouding van het golfcentrum.

Aan het eind van het erfpacht is de erfpachter niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT

1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.
2. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de aan de erfpachter toekomende vergoeding worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "ARBITRAGE" is geregeld.

SCHADE EN VERONTREINIGING

1. De erfpachter is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de schade van de eigenaar, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de zaak door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in de zaak en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn of door hem in de uitoefening van een bedrijf gebruikt zijn of worden.

De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot de zaak behoren.

2. Het is de eigenaar gezien het voorafgaande gebruik van de grond niet

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bekend dat het in erfpacht uitgegevene enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het normaal gebruik door de erfpachter.

3. Bij beëindiging van de erfpacht zal de eigenaar omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het in erfpacht uitgegevene een globaal onderzoek laten verrichten. De kosten van dit onderzoek worden door de erfpachter gedragen.
4. Indien uit de resultaten van het in lid 3 genoemde onderzoek blijkt, dat enige vorm van bodemsanering noodzakelijk is, komen van de kosten van deze sanering voor rekening van de erfpachter.

BOETEBEPALING

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpacht, verbeurt de erfpachter casu quo de eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de eigenaar respectievelijk de erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f 500,00) per dag, telkens te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende van de eigenaar casu quo de erfpachter afkomstige aanmaning.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of de erfpacht op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

ARBITRAGE

1. Wanneer in deze akte arbitrage is voorgeschreven zal het arbitraal vonnis worden gewezen door drie arbiters, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door de eigenaar, terwijl deze beide arbiters samen een derde arbiter zullen aanwijzen.
Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing.
2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde president van de rechtbank is de president van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak of het grootste deel ervan is gelegen.
3. De wederpartij van degene die beslechting van het geding door arbiters verzoekt, is bevoegd binnen een maand nadat hij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter te kiezen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. De aanleg en beplanting van het gebied dient te geschieden in overleg met de eigenaar.
2. Het beheersplan voor de waterhuishouding dient met instemming van de eigenaar te worden vastgesteld.
3. De erfpachter heeft de zorg voor het onderhoud van alle binnen het in erfpacht uitgegevene gelegen watergangen. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht onderhoudt de wetering aan de oostzijde van het in erfpacht uitgegevene. De erfpachter stelt deze instantie in de gelegenheid alle werkzaamheden te verrichten welke noodzakelijk zijn

Aantekeningen:

voor het onderhoud van voornoemde wetering.
Daartoe behoort in ieder geval het gebruik maken van het in erfpacht uitgegevene ten behoeve van een doelmatige verwijdering van de uitkomende baggerspecie.

4. De door de erfpachter in verband met vorenstaande in en aan het in erfpacht uitgegevene te investeren bedragen zullen niet door de eigenaar worden vergoed.
5. Het is erfpachter bekend dat de gemeente Weesp een overdracht van de bloot-eigendom van deze grond niet toestaat.

KOSTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de erfpachtsgunning en van de vestiging, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van erfpachter.
2. Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.

ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK

De erfpachter verklaarde voorts dat tussen de datum van haar eerste inschrijving in het handelsregister en de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende rechtshandeling meer dan twee jaren zijn gelegen en derhalve het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek in het onderhavige geval niet van toepassing is.

WAARVAN AKTE is verleden te Weesp op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor de hen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om 12.33 uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

5.1.2e

Ondergetekende, 5.1.2e notaris te Weesp, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

5.1.2e

Aantekeningen:

16470

32

5e vervolgblad

5.1.2e

Aadaster

Ondergetekende, 5.1.2e notaris te Weesp, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

5.1.2e

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1047945

Aantekeningen:

--	--

AKTE VAN LEVERING RECHT VAN ERFPACHT

9030184/hv

Op vijftien januari tweeduizend achttien verschenen voor mij, mr. [REDACTED] 5.1.2e

notaris gevestigd te Obdam:

1. de [REDACTED] 5.1.2e te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Appel Notarissen, Dorpsstraat 40a, 1713 HJ Obdam, gemeente Koggenland, (Postbus 19, 1713 ZG Obdam), geboren te 's-Hertogenbosch op vijftien juli negentienhonderd negentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

[REDACTED] 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

te dezen handelende als **curator** in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Golf Development the Netherlands B.V. in faillissement**, statutair gevestigd te Weesp, feitelijk adres Zilverparkkade 6, 8232 WJ Lelystad, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 16083925, krachtens het op zevenentwintig juni tweeduizend zeventien door de Rechtbank Midden-Nederland uitgesproken faillissement de volmachtgever hierna te noemen, handelend als gemeld, "verkoper"; en

2. [REDACTED] 5.1.2e

[REDACTED] 5.1.2e

te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [REDACTED] 5.1.2e

[REDACTED] 5.1.2e

laatstgemelde vennootschap te noemen "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten, respectievelijk getekend door verkoper op vijftien december tweeduizend zeventien en door koper op twaalf december tweeduizend zeventien, met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract", waarvan een kopie met bijlagen aan deze akte is gehecht.

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze in eigendom aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

het voortdurend recht van erfpacht van de percelen grond, eigendom van de gemeente Weesp, kadastraal bekend gemeente **Weesp**, sectie **D**, nummers **1363** en **1371**, respectievelijk groot zes

1047945

hectare tweeëntachtig are vijfenvijftig centiare en achtentachtig are zestig centiare, met de rechten van de erfpachter met betrekking tot een golfterrein met opstallen en alle daartoe behorende bestanddelen (waaronder een Golfbaan met een negen (9) holes par drie (3) en par vier (4) baan, driving range, clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes, opslagruimte), plaatselijk bekend **Basisweg 2 te 1383 NC Weesp**, hierna ook aangeduid met: "het verkochte".

Het verkochte is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de Provincie Utrecht, kantoorhoudende aan de Pythagoraslaan 101, 3584 BB te Utrecht, welk recht is ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in deel 13043 nummer 38.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is [REDACTED] 5.1.2b

5.1.2b

ERFPACHTCANON

De erfpachtcanon van het verkochte bedraagt jaarlijks [REDACTED] 5.1.2b

5.1.2b

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de verkrijging van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, vermeerderd met de waarde van de canon. De waarde van de canon, zijnde [REDACTED] 5.1.2b

5.1.2b

[REDACTED], is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve zes procent (6%) van (afgerond)

[REDACTED] 5.1.2b

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Appel Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken, dat de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371 zijn verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig oktober negentienhonderd zeventig in deel 4521 nummer 95, van het afschrift van een akte tot levering op negenentwintig oktober negentienhonderd zeventig voor [REDACTED] 5.1.2e destijds notaris gevestigd te Weesp, verleden, welke akte kwijting voor de koopsom bevat.

Voormelde percelen zijn vervolgens uitgegeven in erfpacht aan verkoper door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op veertien maart tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 16470 nummer 32 van een afschrift van een akte van vestiging erfpachtsrecht, op dertien maart tweeduizend voor mr. [REDACTED] 5.1.2e destijds notaris gevestigd te Weesp verleden.

Voormelde akte van vestiging erfpachtsrecht is vervolgens gerectificeerd middels de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam

op vijftiend februari tweeduizend twee in register Hypotheken 4 in deel 17975 nummer 27 van een afschrift van een akte van rectificatie, op tweeëntwintig februari tweeduizend twee voor voormelde notaris 5.1.2e verleden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper levert aan koper het recht van erfpacht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) heeft reeds plaatsgevonden.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

Artikel 6

Aanspraken

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte en de meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/darvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 7

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan

hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 7 uitdrukkelijk aanvaard, de bepalingen vermeld in voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht, woordelijk luidende:

DUUR

De erfpacht wordt voor vijftig jaar gevestigd en gaat in op één januari tweeduizend en eindigt derhalve op één en dertig december tweeduizend negen en veertig.

OPZEGGING OF AFASTAND DOOR ERFPACHTER

De erfpacht kan niet door de erfpachter worden opgezegd.

Van de erfpacht kan ook geen afstand worden gedaan.

OPZEGGING DOOR EIGENAAR

1. *De erfpacht kan naast de in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen door de eigenaar worden opgezegd indien belangen een zodanige status bezitten danwel kunnen verkrijgen dat zij een onteigeningstitel kunnen verkrijgen. Derhalve worden hiermede uitsluitend algemene belangen gediend ten behoeve van woningbouw en industrie en dergelijke.
Deze opzegging vindt plaats nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.*
2. *Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die opzegging in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder kennis van het voorstel bij aangetekende brief.*
3. *De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen een maand na dagtekening van de in lid 2 genoemde brief hun bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van de erfpacht bij de raad indienen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.*
4. *Indien de raad een besluit tot opzegging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats overeenkomstig artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve bij exploit en tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*
5. *Van deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen veertien dagen schriftelijk kennis worden gegeven aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven.*
6. *De gemeente draagt zorg voor inschrijving van het exploit en van de feitelijke beëindiging in de registers op grond van artikel 3:17 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*
7. *Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens*

door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

SCHADELOOSSTELLING BIJ OPZEGGING OM REDENEN VAN ALGEMEEN BELANG

1. *Indien de erfpacht wordt opgezegd om redenen van algemeen belang vindt schadeloosstelling plaats op basis van inventarisatie en taxatie, waarbij rekening wordt gehouden met de verstreken afschrijvingstermijnen.*
2. *Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde van deze overeenkomst is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde van de overeenkomst op het gehuurde wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.*
3. *Indien de erfpachter zich kan verenigen met de door de eigenaar aangeboden vergoeding doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen.*
4. *Burgemeester en wethouders en de erfpachter wijzen alsdan binnen zes weken ieder een deskundige aan. Deze deskundigen wijzen tezamen binnen zes weken een derde deskundige aan.*
5. *Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadeloosstelling uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.*
6. *Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard is artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Uitkering aan de hypotheekhouder vindt uitsluitend plaats met inachtneming van artikel 3:246 van het Burgerlijk Wetboek. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.*

CANON

De erfpachter is jaarlijks een canon verschuldigd groot 5.1.2b

5.1.2b

CANON EN INDEXERING

1. *De erfpachter is jaarlijks een canon verschuldigd groot* 5.1.2b
2. *De canon wordt telkens na een periode van vijf jaar aangepast op basis van een taxatie en de ontwikkeling van de marktrente.*
Voor deze taxatie zullen twee deskundigen worden aangewezen, één aan te wijzen door de eigenaar en één aan te wijzen door de erfpachter. Deze aanwijzing moet geschieden één maand voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn van vijf jaar.
Een eventueel ontbrekende deskundige zal op verzoek van de meest gereede partij worden benoemd door de Kantonrechter te Hilversum.
De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van partijen ieder voor de helft.
Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de canon worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "ARBITRAGE" is geregeld.

BETALING VAN DE CANON

De canon dient uiterlijk op één januari van ieder jaar, voor het eerst uiterlijk op één januari tweeduizend te worden voldaan.

Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht.

Alle betalingen vinden plaats door bijschrijving op een door de eigenaar daartoe schriftelijk aangewezen bank- of girorekening.

LASTEN EN HERSTELLINGEN

1. *Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht. De erfpachter is verplicht, wanneer buitengewone herstellingen nodig zijn, aan de eigenaar van deze noodzakelijkheid kennis te geven en hem gelegenheid te verschaffen tot het doen van deze herstellingen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.*
2. *De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen.*
3. *Indien de erfpachter enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. De eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 4 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.*
4. *De eigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 3. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:*
 - *een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;*
 - *en ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen; en -een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.*
5. *Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.*

enzovoorts.

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING

1. *De erfpachter is verplicht de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.*
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.*
3. *Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.*
4. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.*

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN

1. *De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te*

- onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.*
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.*
 3. *De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.*
 4. *Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.*
 5. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.*

GEDOOGPLICHT

1. *De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.*
2. *De eigenaar is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.*
3. *De in lid 1 bedoelde gedoogplicht zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

KAPVERBOD

De zich eventueel op de zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij hiervoor de vereiste wettelijke vergunningen zijn verleend.

OVERGANG, OVERDRACHT, TOEDELING

1. *Van overgang of overdracht van de erfpacht moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven.*
2. *De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel zijn verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of verlening van een andere gebruiksrecht, de bepalingen waaronder de erfpacht is verleend aan zijn rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen op te leggen voor zover deze verplichtingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op de rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen overgaan, door deze in de akte van overdracht of overgang casu quo overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de eigenaar aan te nemen.*
3. *Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.*
4. *De erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar:*
 - a. *worden overgedragen;*
 - b. *worden toebedeeld;*
 - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de*

zaak.

5. *Aan de in lid 4 van dit artikel bedoelde toestemming kunnen door de eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
6. *De eigenaar kan de vereiste toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Als redelijke grond tot weigering van de toestemming door eigenaar wordt in elk geval aangemerkt het voornemen van de eigenaar te komen tot wijziging van de (planologische) bestemming.*

SPLITSING EN SAMENVOEGING

De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten niet bevoegd. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel grond en/of opstallen.

ONDERERFPACHT

De erfpachter is niet bevoegd de zaak geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.

VERHUUR OF VERPACHTING

De erfpachter is niet bevoegd de zaak te verhuren of te verpachten.

VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDERS

1. *Ingeval de erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan de eigenaar een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen.*
2. *De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter. De eigenaar zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van de erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.*

WEGNEMING

De erfpachter is tijdens de duur van het erfpacht, behoudens de gevallen waarvoor een vergunning is vereist, bevoegd tot het aanbrengen of verwijderen van werken of beplantingen uitsluitend ter verbetering of instandhouding van het golfcentrum.

Aan het eind van het erfpacht is de erfpachter niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT

1. *Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.*
2. *Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de aan de erfpachter toekomende vergoeding worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "ARBITRAGE" is geregeld.*

SCHADE EN VERONTREINIGING

1. *De erfpachter is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de schade van de eigenaar, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de zaak door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in de zaak en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn of door hem in de uitoefening van een bedrijf gebruikt zijn of worden.*

De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van

schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot de zaak behoren.

2. *Het is de eigenaar gezien het voorgaande gebruik van de grond niet bekend dat het in erfpacht uitgegevene enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het normaal gebruik door de erfpachter.*
3. *Bij beëindiging van de erfpacht zal de eigenaar omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het in erfpacht uitgegevene een globaal onderzoek laten verrichten. De kosten van dit onderzoek worden door de erfpachter gedragen.*
4. *Indien uit de resultaten van het in lid 3 genoemde onderzoek blijkt, dat enige vorm van bodemsanering noodzakelijk is, komen van de kosten van deze sanering voor rekening van de erfpachter.*

BOETEBEPALING

1. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpacht, verbeurt de erfpachter casu quo de eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de eigenaar respectievelijk de erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f 500,00) per dag, telkens te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende van de eigenaar casu quo de erfpachter afkomstige aanmaning.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of de erfpacht op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.*

ARBITRAGE

1. *Wanneer in deze akte arbitrage is voorgeschreven zal het arbitraal vonnis worden gewezen door drie arbiters, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door de eigenaar, terwijl deze beide arbiters samen een derde arbiter zullen aanwijzen. Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing.*
2. *De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde president van de rechtbank is de president van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak of het grootste deel ervan is gelegen.*
3. *De wederpartij van degene die beslechting van het geding door arbiters verzoekt, is bevoegd binnen een maand nadat hij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter te kiezen.*

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. *De aanleg en beplanting van het gebied dient te geschieden in overleg met de eigenaar.*
2. *Het beheersplan voor de waterhuishouding dient met instemming van de eigenaar te worden vastgesteld.*
3. *De erfpachter heeft de zorg voor het onderhoud van alle binnen het in erfpacht uitgegevene gelegen watergangen. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht onderhoudt de wetering aan de oostzijde van het in erfpacht uitgegevene. De erfpachter stelt deze instantie in de gelegenheid alle werkzaamheden te verrichten welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van voornoemde wetering. Daartoe behoort in ieder geval het gebruik maken van het in erfpacht uitgegevene ten behoeve van een doelmatige verwijdering van de uitkomende baggerspecie.*
4. *De door de erfpachter in verband met vorenstaande in en aan het in erfpacht uitgegevene te investeren bedragen zullen niet door de eigenaar worden vergoed.*

5. *Het is erfpachter bekend dat de gemeente Weesp een overdracht van de bloot-eigendom van deze grond niet toestaat.*

De genoemde canon is, als eerder in de akte vermeld, gewijzigd in 5.1.2b

5.1.2b

per jaar.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en de Basisregistratie Kadaster.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

TOESTEMMING RECHTER-COMMISSARIS

Van de toestemming van de rechter-commissaris blijkt uit een beschikking de dato twintig november tweeduizend zeventien, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

TOESTEMMING GRONDEIGENAAR

Van de toestemming van de grondeigenaar, gemeente Weesp, blijkt uit een schrijven de dato acht januari tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de kantoormedewerkers van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

VOLMACHT

Van gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht.

WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Obdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

5.1.2e

Ondergetekende, 5.1.2e notaris te Obdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing

van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.1.2e

Ondergetekende, 5.1.2e notaris te Obdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-01-2018 om 14:44 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72415 nummer 89.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

4BC25569A5E89A94DE4BD0073D3D936A toebehoort aan 5.1.2e

5.1.2e

Naam bewaarder: 5.1.2e

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportieve recreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege met daaraan ondergeschikte horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': kinderopvang in de vorm van een kinderdagverblijf dan wel naschoolse opvang;
- e. ondersteunende horeca;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4': horeca in de categorie 4;
- g. met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

14.2 Bouwregels

Op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande, dat:

14.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwd oppervlak van gebouwen niet meer dan 750 m² mag zijn, dan wel het oppervlak dat met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' is bepaald;
- c. in afwijking van het gestelde onder ~~a~~ b mag het bebouwd oppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'manege' in totaal ~~2.500~~ 5.000 m² zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'manege' zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag zijn dan 700 m³ per woning;
- e. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 6 meter mag zijn en de bouwhoogte eveneens niet meer dan 6 ~~10~~ meter mag zijn, dan wel de goot- en bouwhoogte die met de aanduidingen 'goothoogte' en 'bouwhoogte' zijn bepaald;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, geldten ter plekke van de aanduiding 'manege' de bestaande goot- en bouwhoogte als maxima.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte niet meer mag zijn dan:

- a. 15 meter voor palen en (licht)masten;
- b. 8 meter voor vlaggenmasten;
- c. 6 meter voor ballenvangers;
- d. 2 meter voor erfafscheidingen;
- e. 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het gebruik van bestaande bebouwing voor kinderopvang, dan wel naschoolse opvang.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de bestaande en toekomstige hoofdtransportwaterleiding.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

23.2.2 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Omgevingsvergunning wordt verleend indien het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad.

23.3.2 Voorwaarden

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning ten behoeve van de andere bestemmingen te beslissen, wint bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s).

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 23.1 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 50 m² of meer bedraagt;
- b. het ontginnen, mengen, woelen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- c. het aanleggen van bos, boomgaard en bomenrij;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;
- f. het aanleggen van water(lopen) of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaand(e) water(lopen);
- g. het planten van diepwortelende beplanting;
- h. het indrijven van voorwerpen;
- i. het veroorzaken van ontploffingen in de grond.

23.4.2 Uitzondering

1047945

Het in lid 23.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering en vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

23.4.3 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 23.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een schade aan de leidingen;
- b. alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt bevoegd gezag de beheerder van de leidingen, c.q. de nationale leidingenstrook om advies.

Plannaam: Herziening Landelijk gebied Weesp 2018

Datum afdruk: 2020-02-11

Naam overheid: Gemeente Weesp

IMRO-versie: IMRO2012

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2019-02-07

Planidn: NL.IMRO.0457.BPLG03herzie-vg01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

 plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	Aanduidingen
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	Figuren
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied

Categorisering horeca:**Categorie 1:**

winkelgerelateerde horeca is hoofdzakelijk gericht op het winkelend publiek en is gebonden aan de winkelopeningstijden. De aard en omvang van de bedrijfsactiviteit dient dan ook te passen binnen een overwegend winkelgebied. Het accent ligt op het verstrekken van etenswaren of alcoholvrije dranken ter plaatse, zoals broodjeszaak, crêperie, croissanterie, koffiebar, lunchroom, tearoom, ijssalon;

Categorie 2:

horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van etenswaren/serveren van (volledige) maaltijden (zonder bezorg- en afhaalservice), zoals restaurant, bistro, alsmede hotel (zonder zaalaccommodatie) en bed & breakfast (met meer dan 4 bedden). Anders dan bij categorie 1 is deze vorm van horeca niet primair gericht op het winkelend publiek en derhalve niet gebonden aan de winkelopeningstijden;

Categorie 3a:

horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide (veelal kleine) etenswaren met bezorg-/afhaalservice, zoals restaurant, cafétaria, café-restaurant, eetcafé, brasserie, fastfood (grillroom, shoarma, döner, kebab, snackbar, automatiek, snelbuffet, e.d.);

Categorie 3b:

horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, zoals café, bar;

De categorieën 3a en 3b mogen niet onderling uitgewisseld worden, dat wil zeggen dat bijv. een café niet gewijzigd mag worden in een shoarmazaak en andersom dus ook niet.

Categorie 4:

horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met muziek, partijen en ontspanning, zoals café met zaalverhuur, hotel met zaalverhuur, partycentrum, pool-/snooker/biljartaccommodaties.

5.1.2e



TAXATIEOPDRACHT

Object: Basisweg 1 en 2, 1383 NC Weesp

Waardepeildatum: 1-1-2020

Register-Taxateur

5.1.2e

Referentie 191107

1047945



Inhoud

1	Identiteit en status van de Register-Taxateur.....	3
1.1	Kwalificaties en onafhankelijkheid Register-Taxateur.....	4
1.2	Roulatie.....	5
1.3	Extern aangewezen taxateurs benoemd door de erfpachters.....	5
2	Opdrachtgever en eventuele andere gebruikers.....	5
3	Onderwerp en doel van de taxatie.....	6
3.1	Type taxatie.....	6
3.2	Onderwerp van de taxatie.....	6
3.3	Doel van de taxatie/ Te taxeren belang.....	7
4	Het type en de omvang van het Vastgoedobject.....	7
5	Waardegrondslag.....	7
6	Waardepeildatum en andere relevante data.....	8
7	Aard en bron van de informatie waarop de Register-Taxateur zich baseert.....	8
8	Uitgangspunten en Bijzondere Uitgangspunten.....	9
9	Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie van het Taxatierapport.....	9
10	Honorering van de Register-Taxateur.....	9
11	Voorwaarden.....	10
12	Datering en ondertekening.....	10



Opdrachtvoorwaarden

Bij het uitvoeren van de Professionele Taxatiedienst handelt de Register-Taxateur overeenkomstig de internationaal geldende Taxatiestandaarden (IVS) en de toepasselijke reglementen van NRVT.

De opdracht aan de deskundigen is aan te merken als professionele taxatiedienst conform het Reglement Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Gezien het (deels) wettelijke kader van de taxatiedienst (Wettelijke taxatie) en het feit dat canon(percentages) niet afzonderlijk op de markt zijn te brengen, is van de betreffende reglementen van het NRVT m.b.t. de rapportagevereisten in deze rapportage (deels) afgeweken van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. (Reglement Definities NRVT 2020) Volgens de jurisprudentie dient het advies, gegeven door een (of meer) deskundige(n), die door partijen zijn benoemd naar aanleiding van een canonherziening, te worden beschouwd als een: 'vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden' (titel 15 van boek 7 BW)

Conform deze regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn behandelen wij de volgende onderwerpen (IVS 101):

1 Identiteit en status van de Register-Taxateur

5.1.2e gevestigd in Nunspeet is opdrachtnemer. De taxatie wordt uitgevoerd door de 5.1.2e 5.1.2e lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., vakgroep Business, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Wonen, onder nummer RT585473594, RICS Registered Valuer onder nummer 6756171 en Recognised European Valuer geregistreerd bij TEGoVA onder nummer REV-NL/NVM/2021/5.

Contactgegevens Taxatiebedrijf	
Naam	
Adres kantoor	
Postcode en woonplaats	
Internetpagina	
Taxateur	5.1.2e
Telefoon	5.1.2e 5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e
KvK	
IBAN	
BTW	



De Register-Taxateur is verplicht tot geheimhouding van gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden en waarover hij de beschikking krijgt, behoudens voor zover hij:

- a. bij of krachtens een wettelijk voorschrift tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen verplicht is
- b. bij of krachtens de reglementen van NRVT tot het verstrekken van gegevens of inlichtingen verplicht is, met inachtneming van eventuele wettelijke geheimhoudingsbepalingen
- c. betrokken is in een gerechtelijke procedure of klachtprocedure die jegens hem is aangespannen dan wel jegens het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam of waaraan hij verbonden is of is geweest, en de gegevens of inlichtingen in die procedure van belang zijn
- d. van de Opdrachtgever in het kader van een specifiek doel schriftelijke toestemming tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen heeft verkregen en dit doel wordt vastgelegd
- e. het noodzakelijk acht om desgevraagd bij dezelfde Opdrachtgever waarvoor hij een Professionele Taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd een andere Taxateur in staat te stellen een Professionele Taxatiedienst op verantwoorde wijze te aanvaarden en uit te voeren, een en ander met toestemming van die Opdrachtgever.

1.1 Kwalificaties en onafhankelijkheid Register-Taxateur

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS wereldwijde taxatiestandaarden 2017 (Red Book) en het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.
- De Register-Taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object en beschikt over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van het type object, de specifieke markt en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te kunnen voeren
- De Register-Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in de reglementen voor permanente educatie van NRVT, RICS en de NVM
- De Register-Taxateur verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. Taxateur heeft aan de gemeente Weesp kenbaar gemaakt dat hij in het verleden betrokkenheid heeft gehad bij de gedwongen verkoop van Golfbaan Weesp aan de Basisweg 2. In overleg met opdrachtgever en erfpachtgerechtigde is geen bezwaar noch conflicterend belang geconstateerd om de opdracht onafhankelijk te kunnen uitvoeren namens opdrachtgever;
- De Register Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium. Indien de Register-Taxateur regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult bedraagt de jaarlijkse omzet van opdrachtgever niet meer dan 25% van de totaalomzet van de Register-Taxateur dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden
- De Register-Taxateur voert de taxatieopdracht alleen uit wanneer hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk en onafhankelijk en objectief tot een schatting van de waarde kan komen. De Register-Taxateur treedt op als extern taxateur



1.2 Roulatie

Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan zes jaar achtereenvolgend ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject kan verrichten. Voorts is het een geregistreerde taxateur niet toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van een vastgoedobject waarvoor Kruidenier Recreatie Bedrijfsmakelaardij en Taxaties, meer dan negen jaar achtereenvolgend, van hetzelfde vastgoedobject, de professionele taxatiedienst heeft verricht.

1.3 Extern aangewezen taxateurs benoemd door de erfpachters

Namens erfpachter Z.I.B. Management B.V. / Spa Weesp B.V.

naam	5.1.2e MRE MRICS RT
verbonden aan	Cushman & Wakefield V.O.F
adres	Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME
vestigingsplaats	Amsterdam
hoedanigheid	register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder nummer RT453267418

Namens erfpachter 5.1.2e 5.1.2e

naam	5.1.2e RM RT
verbonden aan	Van Lonkhuizen Makelaars
adres	Herengracht 26, 1382AG
vestigingsplaats	Weesp
hoedanigheid	register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - G onder nummer RT815621140

2 Opdrachtgever en eventuele andere gebruikers

Naam opdrachtgever	Gemeente Weesp
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	5.1.2e Projectleider grondzaken
KvK-nummer	32165235
Adres opdrachtgever	Nieuwstraat 70 a,
Postcode en woonplaats	1381BD Weesp
Telefoonnummer	5.1.2e
Emailadres	5.1.2e @weesp.nl



3 Onderwerp en doel van de taxatie

3.1 Type taxatie

Type taxatie	Opdrachtgever en opdrachtnemers zijn overeengekomen dat er een volledige taxatie uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.
Verwijzing eerdere taxatie in geval van hertaxatie of markttechnische update	Niet van toepassing

3.2 Onderwerp van de taxatie

De taxatie heeft betrekking op het recht van erfpacht van de volgende objecten:

Het object	<ol style="list-style-type: none"> 1) Spa Wellness gelegen aan de Basisweg 1 (www.spaweesp.nl en www.zwembadweesp.nl). 2) Golfbaan gelegen aan de Basisweg 2 (www.golfweesp.nl) te 1383 NC Weesp.
------------	---

Recht van erfpacht	
Korte omschrijving	<p>Het tijdelijk recht van erfpacht op</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Een perceel grond gelegen ten westen van Aetsveld en grenzend aan het zwembad "Blijwater" te Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D, nummer 1227, groot 1 ha., 30 aren, 13 centiaren, alsmede uitmakende een behoorlijk ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D, nummer 1332, ter grootte van ongeveer 6 ha. 39 aren en 17 centiaren; 2) Een perceel grond gelegen aan de Basisweg 1 te Weesp, uitmakende een behoorlijk ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D, nummer 1365, ter grootte van ongeveer 1 ha. 53 aren en 10 centiaren, of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken.
Bijzonderheden	De omschrijving is afkomstig uit de vestigingsakten van de erfpacht en opstalrechten



Thans staan de objecten kadastraal bekend:

Kadastrale omschrijving vastgoedobject					
Locatie	kadastrale gemeente	sectie	nummer	grootte	afkomstig uit stuk
Basisweg 1	Weesp	D	1376	15.140 m ²	Hyp4 18911/100 Amsterdam
Basisweg 2	Weesp	D	1363	68.255 m ²	Hyp4 72415/89
Basisweg 2	Weesp	D	1371	8.860 m ²	Hyp4 72415/89
subtotaal				77.115	
Totaal			3 percelen	92.255	

3.3 Doel van de taxatie/ Te taxeren belang

Het doel van de taxatie:	<p>Aanpassing van de canon op basis van een taxatie en ontwikkeling van de marktrente conform artikel CANON EN INDEXERING in de akte van vestiging van erfpachtrecht voor de objecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Basisweg 1, d.d. 16 maart 2004. (Hyp4 dl 18911 nr 100 reeks AMSTERDAM) • Basisweg 2, d.d. 13 maart 2000. (Hyp4 dl 16470 nr 32)
--------------------------	--

Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet per se geschikt is om buiten de context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Schriftelijke goedkeuring van opdrachtnemer is noodzakelijk.

4 Het type en de omvang van het Vastgoedobject

Vastgoedobject type (specialistische vastgoedobjecten)	Leisure
Gebruik of classificatie door eigenaar	Blooteigenaar
Bijzondere uitgangspunten	Nee
Valuta	Euro's (€)

5 Waardegrondslag

Waardebegrip marktwaarde (IVS 104)	Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen, op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang
------------------------------------	---



6 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	13-11-2019
Datum opname en inspectie	16-1-2020
Opname door	5.1.2e 5.1.2e
Aanwezig bij de opname	De taxateur zelfstandig
Het vastgoedobject is	volledig opgenomen
Scope of work	Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie.
Verklaring opdrachtgever	De opdrachtgever heeft schriftelijk verklaard alle voor deze taxatie relevante bescheiden te hebben verstrekt.
Waardepeildatum	16-1-2020

7 Aard en bron van de informatie waarop de Register-Taxateur zich baseert

In verband met de taxatie van bedrijfsmatig recreatief vastgoed dient iedere opdrachtgever deze opdrachtvoorwaarden te ondertekenen welke onderdeel uitmaken van het taxatierapport. De opdrachtgever verklaart dat hij verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de te verstrekken informatie. De Register-Taxateur heeft de inspanningsverplichting om de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, vast te stellen.

Eventuele grenzen of beperkingen ten aanzien van het onderzoek, het informatieverzoek en de analyse ten behoeve van het doel van de taxatieopdracht worden aangegeven in de omvang van de werkzaamheden in het taxatierapport.

Indien bepaalde relevante informatie niet beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht het onderzoek belemmeren, dan worden deze beperkingen en eventueel noodzakelijke uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten die zijn ontstaan als gevolg van de beperking, vastgelegd in de omvang van de werkzaamheden.

De aard en de bron van enige relevante informatie wordt gebruikt als basis voor een taxatieproces en de omvang van de genomen stappen om te verifiëren dat informatie openbaar wordt gemaakt.

Informatie uit de openbare registers en Publieke bestemming zullen via de openbare bronnen worden geverifieerd en indien van relevante invloed op de taxatie en de waarde worden opgevraagd bij opdrachtgever. Bij deze opdracht zijn daarnaast informatiebronnen opgevraagd welke essentieel zijn voor de uitgangspunten waarop de taxatie is gebaseerd. Zonder informatie of uitgangspunten die verificatie vereisen die essentieel zijn voor het bedrag van de taxatie, kan de taxatie niet worden vertrouwd zonder deze verificatie. Indien verificatie van informatie noodzakelijk is of uitgangspunten waarop de taxatie is gebaseerd,



danwel of enige informatie die als essentieel wordt beschouwd niet is verstrekt wordt dit in het taxatierapport vermeld onder bijzondere uitgangspunten.

8 Uitgangspunten en Bijzondere Uitgangspunten

In verband met de taxatie zal de taxateur uitgaan van zowel algemene uitgangspunten in verband met de taxatie van onroerend goed als van specifieke uitgangspunten in verband met de taxatie van bedrijfsmatig recreatief vastgoed. Ten aanzien van enkele aspecten is dan ook afgeweken van het Normblad. Daarnaast kunnen er bijzondere uitgangspunten opgenomen zijn, mits realistisch en relevant voor de opdrachtgever¹.

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren.

9 Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie van het Taxatierapport

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever en mede-opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en mede-opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

10 Honorering van de Register-Taxateur

De vergoeding die Kruidenier Recreatiebedrijfsmakelaardij en Taxaties voor haar taxatiewerkzaamheden ontvangt is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

Het taxatietarief is bij offerte met offertenummer 191107 d.d. 8-11-2019 vastgesteld en per E-mail op 13-11-2019 door opdrachtgever bevestigd en akkoord bevonden.

¹ Bij een waardering op basis van bijzondere uitgangspunten dient altijd ook een waardering zonder deze bijzondere uitgangspunten vermeld te worden.



11 Voorwaarden

De taxatie zal worden uitgevoerd conform de EVS of IVS standaarden. De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateur(s) van Kruidenier Recreatie Bedrijfsmakelaardij en Taxaties val(t)(len) onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.

5.1.2e heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal **5.1.2b** per geval.

12 Datering en ondertekening

Nunspeet, 20 april 2020

5.1.2e

De Register-Taxateur,

5.1.2e

Voor akkoord opdrachtgever,

5.1.2e

Namens Gemeente Weesp,

Terugkoppeling met betrekking tot het concept rapport voor de vaststelling van de canonherziening van het volgende erfpachtrecht:

Adres	Kadastraal
Basisweg 2 te Weesp	Weesp D 1363 Weesp D 1371

ALGEMENE OPMERKINGEN EN VRAGEN

Algemene opmerking:

- wij stellen vast dat er geen Algemene Voorwaarden/Bepalingen van toepassing zijn verklaard op deze uitgifte in erfpacht.

Bindend advies

In het rapporten is opgenomen dat het uitgebrachte advies moet worden beschouwd als een: '**vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden**'. Er is hier echter, op basis van de akten van vestiging erfpacht, sprake van een aanpassing van de canon door twee deskundigen, welke aanpassing, als erfpachter en erfverpachter hierover geen overeenstemming kunnen bereiken, aan drie arbiters kan worden voorgelegd (zie akten van vestiging erfpacht onder kopje 'CANON EN INDEXERING' en 'ARBITRAGE').

Bij een vaststellingsovereenkomst met karakter van bindend advies zijn partijen (gemeente en erfpachter) in beginsel juist gehouden aan het advies ook al is men het niet eens over de hoogte van de canon. Uitzonderingen hierop zijn enkel mogelijk op basis van jurisprudentie/rechtspraak (bijvoorbeeld bij niet toepassen hoor en wederhoor e.d.).

In dit geval betreft het dus 'slechts' een advies, welk advies pas een bindend karakter krijgt wanneer beide partijen (erfpachter en erfverpachter) met het geadviseerde instemmen. Indien partijen niet tot deze overeenstemming komen dan zal de canon pas (direct) bindend worden vastgesteld door arbitrage.

Dat er in dit geval sprake is van een 'bindend advies'/'vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden' dient dus te worden aangepast.

Uitkomst waardering

Wij stellen vast dat de canon door de gekozen wijze van waarden (vaststelling erfpachtgrondwaarde en canonpercentage) enorm daalt. Dit lijkt niet reëel. De canon is immers de vergoeding voor het gebruik van de grond. Het grondgebruik is in de afgelopen 5 jaar niet fors minder waard geworden. Graag toelichten op welke wijze de forse canondaling te rechtvaardigen is.

BASISWEG 2

Algemene opmerking:

- er is letterlijk opgenomen in de akte van uitgifte: "*De canon wordt telkens na een periode van vijf jaar aangepast op basis van taxatie en de ontwikkeling van de markttrente.*".

Onderbouwen (afslag) grondwaarde

Graag onderbouwen waarom er zo een enorme afslag (ongeveer 50%) wordt gedaan op de grondwaarde voor golfbanen in regio Amsterdam (€ 5.1.2b per m²) t.o.v. Noord-Brabant (€ 5.1.2b per m²). Deze afslag lijkt ons onlogisch.

De huidige gehanteerde waarden (€ 5.1.2b per m² voor bebouwde grond en € 5.1.2b per m² voor de onbebouwde grond) lijken op geen enkele wijze, aan de hand van specifieke transacties, onderbouwd te zijn in het rapport. Graag het komen tot gehanteerde grondwaarden onderbouwen.

Referenties

De opgenomen referenties dateren uit 2013 en 2016 en het betreft gronden gelegen in Noord-Brabant. Bij een gebrek aan (recentere en in de omgeving liggende) referenties voor golfbanen zou er wellicht gekeken worden naar tennisbanen en/of andere gronden met een sportbestemming of recreatiebestemming in de regio. De aansluiting bij agrarische gronden is niet terecht aangezien het hier geen landbouwbestemming betreft. De grondwaarde dient afgeleid te worden van de grondwaarde van gronden met een soortgelijke bestemming. Agrarische gronden voldoen hier niet aan. Er dienen recente referenties te worden gebruikt met een soortgelijke bestemming (wellicht sport of recreatie).

Ook dient bij referenties opgenomen te worden of het grond in volle eigendom of grond uitgegeven in erfpacht betreft.

Berekening

Graag een overzichtelijk rekenblad toevoegen waaruit de exact toegepaste berekening blijkt: het komen tot de grondwaarde, de gedeprecieerde grondwaarde en de erfpachtcanon.

Bijzondere bepalingen

Graag zowel op pagina 12 als op pagina 21, aan de opgenomen bijzondere bepalingen, de privaatrechtelijk toegestane bestemming toevoegen (zoals opgenomen op pagina 5 van de akte van vestiging erfpacht d.d. 13 maart 2000 – onder kopje 'BESTEMMING; GEBRUIK'):

De erfpachter is bevoegd en gehouden het in erfpacht uitgegevene in te richten en te gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties.

Marktwaarde

Op pagina 40 onder het kopje 'Marktwaarde' is iets weggefallen en vervangen door "Fout! Verwijzingsbron niet gevonden". Graag hier de juiste verwijzing opnemen.

Onderbouwen canonpercentage

Graag het komen tot het gebruikte canonpercentage nader onderbouwen. In het rapport wordt het canon-/rentepercentage bepaald op 1,18% (aansluitend bij het gepubliceerde canonpercentage van de ASRE) maar een duidelijke onderbouwing hiervoor ontbreekt:

- waarom wordt er aangesloten bij het 'Kapitaalmarktrentevoetpercentage – Obligaties Nederland – Jongste tienjarige staatslening' behorende bij 2019 (zijnde 0,07%) en niet gekozen voor het gemiddelde ervan over de afgelopen 5 jaar?

- een goede onderbouwing van de toegepaste afwaardering van de risico-opslag (van 2% naar 1,25%) ontbreekt.

Resume

Op pagina 43 onder het kopje 'Resume' is opgenomen: "*Rekening houdende met de marktomstandigheden en beschikbare referenties baseert taxateur zijn eindoordeel op basis van vergelijk van meerdere toepasbare referentietransacties van losse agrarische grond onder min of meer soortgelijke condities.*" Graag toelichten welke condities hier worden bedoeld. Betrof het hier bijvoorbeeld ook grond die in erfpacht is uitgegeven?

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED] - Van Lonkhuizen Makelaars B.V."
Onderwerp: RE: concept canonherziening Basisweg 1 en 2 Weesp
Datum: vrijdag 11 december 2020 17:48:18
Bijlagen: [image001.png](#)
[image003.png](#)
[image009.png](#)

Geachte [REDACTED]

Onze interne commissie heeft laten weten akkoord te kunnen gaan met uw reacties van 5 oktober 2020 en daarmee, op basis van de in de reacties opgenomen aanvullende toelichting en onderbouwing, met de (voorgestelde) inhoud van de rapporten. De rapporten kunnen dus definitief worden gemaakt en de daarin vastgestelde canonbedragen zullen, met terugwerkende kracht naar de met de erfpachters overeengekomen data van herziening, van kracht worden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Jurist Privaatrecht Erfpachtbeheer

(op maandag niet aanwezig)

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[REDACTED]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 11 december 2020 11:00

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@amsterdam.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@cushwake.com>; [REDACTED] - Van Lonkhuizen

Makelaars B.V.' <[REDACTED]@vanlonkhuizen.nl>

Onderwerp: concept canonherziening Basisweg 1 en 2 Weesp

Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw Venema,

Namens de collega taxateurs verzoek ik u te bevestigen dat de taxaties kunnen worden afgerond.

De erfpachters zijn in afwachting van een afwikkeling.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

5.1.2e



LEISURE MAKELAARS NEDERLAND

in

M 5.1.2e

T 5.1.2e

E 5.1.2e

5.1.2e



Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de hierboven genoemde geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien het mailbericht verkeerd is geadresseerd en/of bij juiste adressering toch niet bij de juiste persoon is aangekomen, verzoeken wij u dringend ons dit te laten weten (telefonisch of per mail), en het bericht direct te vernietigen. Verspreiding, openbaarmaking aan derden en/of het wijzigen van dit e-mail bericht is strikt verboden.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Gemeente Amsterdam

T.a.v. [REDACTED] 5.1.2e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Per E-mail: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

Nunspeet, 5 oktober 2020

Betreft Canonherziening Basisweg 2 Weesp

Geachte [REDACTED] 5.1.2e

Op 19 juni 2020 ontvingen deskundigen uw reactie op het conceptrapport inzake de canonherziening Basisweg 2 te Weesp. Op 30 september 2020 heeft de taxateur namens erfpachter gereageerd op het conceptrapport. Onderstaand geven wij gemotiveerd antwoord op de opmerkingen van beide partijen.

Bindend Advies

Bij het aanvaarden van de opdracht is voorgesteld een driedeskundigencommissie te benoemen. Omdat dit niet de voorkeur had en uit het verleden bleek met twee deskundigen te kunnen volstaan (art. CANON EN INDEXERING, lid 2) hebben partijen overeenkomstig de akte van uitgifte ieder een deskundige benoemd. In het verleden is gebleken dat taxateurs steeds tot een gezamenlijk standpunt kwamen. Om te voorkomen dat alsnog een derde deskundige moet worden aangewezen wanneer partijen het niet eens zijn, zijn taxateurs met elkaar in overleg gegaan en hebben gezamenlijk een bindend advies uitgebracht. Met als doel een eensluidend en gezamenlijk oordeel namens taxateurs van beide partijen. Taxateurs zijn in overleg tot een eensluidend oordeel gekomen en hebben dit vastgelegd in een bindend advies omdat een taxatierapport (lees Professionele Taxatie Dienst, PTD) bij deze opdracht op onderdelen niet het NRVT-reglement kan voldoen. Dit is in het rapport nader toegelicht: *"De opdracht aan de bindend adviseurs is aan te merken als professionele taxatiedienst conform het Reglement Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Gezien het (deels) wettelijke kader van de taxatiedienst (Wettelijke taxatie) en het feit dat canon(percentages) niet afzonderlijk op de markt zijn te brengen, is van de betreffende reglementen van het NRVT m.b.t. de rapportagevereisten in*

[REDACTED] 5.1.2e
[REDACTED] 5.1.2e

5.1.2e

1047945



deze rapportage (deels) afgeweken van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. (Reglement Definities NRVT 2020)"

Conclusie: Deskundigen namens beide partijen (erfpachter en erfverpachter) zijn tot een eensluidend standpunt gekomen en hebben dit om strijdigheid met de richtlijnen van het NRVT in de vorm van een bindend advies uitgebracht.

Uitkomst van de waardering.

De canon is gebaseerd op een marktconforme rente welke vergoed wordt voor het gebruik van de grond. In de algemene voorwaarden is geen percentage opgenomen dat leidend is bij het vaststellen van de hoogte van de nieuwe canon. (Zie ook email d.d. wo 13-11-2019 10:03 van **5.1.2e** In het verleden werd er in goed overleg tussen de taxateurs een percentage vastgesteld. Deskundigen gaan uit van de (gemotiveerde) actuele rente op de datum van de herziening. Depreciatie op de volle grondwaarde wordt toegepast omdat de erfpachter door bezwarende bepalingen niet hetzelfde gebruiksgenot heeft als de eigenaar. De waarde van de grond is niet minder geworden en zelfs gelijk aan de taxatie d.d. 14 januari 2015) de rente is wel lager.

Deskundigen dienen enkel de canon vast te stellen op basis van de akte van vestiging van erfpachtrecht. Dit is gebeurd met de hiervoor beschreven en in het rapport gemotiveerde actuele rentestand. De grondwaarde is ongewijzigd ten opzichte van het eerder door de gemeente gehanteerde taxatie uit 2015 voor de toenmalige herziening.

Om een volledig beeld te krijgen zijn grondtransacties genoemd in het taxatierapport die tevens ook buiten toepassing zijn verklaard. Het betreft hier de volle eigendom en niet het beperkte recht. Er is sprake van volwaardige championship courses ten opzichte van een recreatieve baan die te kleinschalig is voor een volwaardig rendabele exploitatie.

Overige referenties

De marktwaarde van een exploitatie gebonden bedrijf wordt over het algemeen bepaald op basis van de behaalde kasstromen in het verleden en de te verwachten kasstromen. De marktwaarde wordt benaderd vanuit het oogpunt: "wat is er in het verleden verdiend en wat kan er in de toekomst verdiend worden?". De waardering is derhalve gebaseerd op basis van de (gecorrigeerde) bedrijfsresultaten, die aan de onderneming kunnen worden toegekend. Bij de waardering wordt ervan uit gegaan dat de exploitatie op eenzelfde wijze en door een soortgelijke exploitant wordt voortgezet.

De berekening gaat uit van het volgende principe: iedere recreatieonderneming heeft vanuit zijn exploitatie een bepaalde ruimte waaruit de kapitaalslasten gedekt kunnen worden, de zogenaamde EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Onder de EBITDA wordt verstaan: het bedrag dat na aftrek van alle kosten beschikbaar is voor



kapitaalsdekking. Anders gezegd: het bedrag dat overblijft van de omzet na aftrek van alle kosten (inclusief ondernemersloon) voor het betalen van de financieringslasten (de rente en aflossingen) en belastingen. Aan de hand van de gerealiseerde EBITDA, al dan niet gecorrigeerd, wordt de marktwaarde van de onderneming berekend op basis van de DCF-methode, rekening houdende met de vervangingsinvesteringen (de zogenaamde vrije kasstroom c.q. free cashflow). Ter toetsing wordt de gecorrigeerde EBITDA of FMOP (Fair Maintainable Operating Profit,) gekapitaliseerd.

Het gebruik van sportaccommodaties als tennisbanen en of andere gronden met de sport of recreatiebestemming is niet opportuun. Sportaccommodaties bestaan veelal bij de gratie van (gemeentelijke) subsidies en vanwege de hoge stichtingskosten en beperkte exploitatiemogelijkheden is een rendabele exploitatie niet haalbaar. Bij de waardering van dergelijk vastgoed is de grondwaarde dan ook praktisch niet via een residuele methode te waarderen omdat de uitkomst een negatieve grondwaarde als uitkomst zou geven. Golfbanen liggen daarbij vrijwel altijd in landelijk gebied terwijl sportaccommodaties in stedelijk gebied in enkele gevallen een bedrijfsmatige bestemming hebben waardoor alternatieve aanwendbaarheid kansen biedt. Een golfbaan heeft vanwege de bestemming geen alternatieve gebruiksmogelijkheden en de aansluiting bij agrarische grond als bodemwaarde wordt dan ook veel toegepast door taxateurs. Veelal is het rendement van agrarische grond bij dit soort kleinschalige golfbanen hoger en moet de taxateur hier rekening mee houden.

Naast de recente transactie van de golfbaan in Weesp waarbij het recht van erfpacht inclusief roerende zaken en opstallen is verkocht voor **5.1.2b** waren er transacties in Zenderen, Golfbaan Weleveld (8 juni 2017) **5.1.2b** voor het recht van erfpacht en eigendom van een golfbaan met nieuw clubhuis op circa 25 hectare grond. Verder was er een transactie van Golfbaan de Stok in Rozendaal (3 november 2017) op ruim 9 hectare grond in volle eigendom, koopsom **5.1.2b** inclusief exploitatie, opstallen en bedrijfsinventaris. Recentere transacties zijn niet voorhanden. De golfbaan in Naarden is verkocht middels een aandelentransactie en niet openbaar.

Conclusie: het aantal transacties van golfbanen is zeer beperkt. Referenties zijn niet 1:1 vergelijkbaar. De exploitatiemogelijkheden en de bestemming zijn maatgevend voor de waarde van de totale materiele activa waardoor grondprijzen laag liggen. De grondwaarde is niet berekend (residueel). In voorgaande taxatie is **5.1.2b** p/m² als uitgangspunt voor de waardering genomen, zijnde een gemiddelde prijs van gras- en bouwland. Het uitgangspunt is nu € **5.1.2b** en net als in voorgaande taxaties is € **5.1.2b** voor bebouwde grond toegepast. De grondwaarde, na depreciatie van 25%, is ongewijzigd ten opzichte van vorige taxatie vastgesteld onder vermelding van enkele referenties.

Tenslotte: de taxateur maakt een inschatting op basis van de hem beschikbare informatie en komt tot een eindoordeel op basis van 'professional judgement'. De inschatting om een opslag van 1,25% toe te passen om zodoende aansluiting te vinden bij marktgegevens maakt daar



deel van uit. In voorgaande taxatie is een percentage van 1% opslag toegepast zonder nadere onderbouwing. Voor de basisrente is uitgegaan van het jaar 2019 zoals in voorgaande taxatie is uitgegaan van 2014. Een consistente toepassing van hetgeen in het verleden is gehanteerd voor de canonherziening. Het ASRE-percentage is gehanteerd omdat hiervan een historische reeks beschikbaar is die op eensluidende wijze tot stand komt. Voorgaande dient als nadere of alternatieve onderbouwing hiervan.

Wij vertrouwen erop u hiermee te hebben beantwoord. Een nadere toelichting zullen we bij voorkeur in een persoonlijk onderhoud toelichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van Lonkhuijzen Makelaars

5.1.2e

5.1.2e