

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 marktrente."

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?