

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*

5.1.2e

1047841



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