

# **GEZAMENLIJK ADVIES ERFPACHTCANON RECREATIEPARK STILLE WILLE, OIRSCHOT**

Ten behoeve van partij:

*Bloot-eigenaar*

De Jong Beleggingen B.V.

Contactpersoon:

Dhr. F. De Jong

P/a Krammer 43

3332 VG Zwijndrecht

Datum advies:

18 september 2015

Betrokken adviseurs,

P.J. van Heerwaarden, REV RT, verbonden aan De Texelse Makelaars (lid NVM), Julianastraat 3, 1791 AK te Den Burg - Texel, telefoonnummer 0222-313555, E-mail: info@detexelsemakelaars.nl.

R.G. Jongen, RMT RT, verbonden aan Ramon Jongen Makelaardij tevens handelend onder de naam Recreatie Makelaardij Nederland (lid NVM), Zuid Koninginnewal 15, 5701 NS te Helmond, telefoonnummer 0492-507940, E-mail: info@recreatiemakelaardijnederland.nl.

P.C. van Arnhem, verbonden aan Taxatiebureau Drs. P.C. van Arnhem B.V., Kasteelplein 3, postbus 77, 3417 ZH te Montfoort, telefoonnummer 0348-470885, E-mail: pc@vanarnhem.nl.

hierna tezamen aan te duiden als de adviseurs of de commissie,

## VERKLAREN

gedrieën de marktconforme erfpachtcanon van de nader aan te duiden en af te bakenen onroerende zaak te hebben bepaald.

## In aanmerking nemende

- dat de Jong Beleggingen B.V. (bloot-)eigenaar is van in totaal 324 kadastraal gescheiden percelen grond, bestemd om te worden bebouwd met recreatiebungalows. Deze percelen grond zijn reeds door de bloot-eigenaar aan de evenzovele erfpachters in erfpacht uitgegeven. De bebouwing is middels de vestiging van een recht van opstal juridisch vorm gegeven.
- dat de percelen zijn gelegen binnen het bungalowpark "De Stille Wille Oirschot" dat kadastraal bekend is gemeente Oost-, West- en Middelbeers; de kadastrale gegevens zijn als bijlage aangehecht.
- dat de huidige erfpachtcontracten eindigen per 31 december 2028.
- dat hierop de algemene bepalingen voor de zakelijke rechten van erfpacht en opstal en exploitatie door Stille Wille van toepassing zijn. Hierna te noemen AB2004.
- dat de erfverpachter te kennen heeft gegeven, vorenbedoelde, bij notariële akte overeengekomen algemene erfpachtvoorwaarden te willen wijzigen en de erfpachters hiermee de mogelijkheid te bieden om met de blooteigenaar een gewijzigde erfpachtovereenkomst aan te gaan (door middel van heruitgifte: voortzetting van het recht onder gewijzigde algemene erfpachtbepalingen, van AB2004 naar AB2015).

- dat de wijziging in de algemene erfpachtvoorwaarden mede is ingegeven door het feit dat banken tegenwoordig nieuwe eisen stellen aan de financiering van in erfpacht uitgegeven percelen grond.
- dat dit derhalve gevolgen heeft voor de waarde van de grond en het daarover te berekenen canonpercentage.
- dat de commissie opdracht heeft gekregen om de “nieuwe canon” vast te stellen vanaf 20 augustus 2015 en daarmee als “waardepeildatum” 20 augustus 2015 heeft aangehouden.
- dat de berekeningswijze van de waarde van de grond en de vaststelling van de hoogte van het canonpercentage niet expliciet in de AB2004 staat opgenomen.

## **1. De werkwijze van adviseurs**

Afzonderlijk van elkaar hebben de drie geregistreerde taxateurs de onroerende zaak welke in erfpacht is uitgegeven (hierna te noemen: de erfpachtzaak) ter plaatse opgenomen en nadien een persoonlijk beraad gevoerd d.d. 20 augustus 2015.

Tijdens dit overleg is door de adviseurs afgestemd hoe zij afzonderlijk van elkaar de erfpachtzaak beoordelen. Uiteindelijk is consensus verkregen over zowel de wijze van waarderen als de hoogte van de bijbehorende inputvariabelen. De gehanteerde uitgangspunten en overeengekomen systematiek worden nader uitgewerkt in dit advies.

## **2. Uitgangspunten bij het advies**

Door ieder van de adviseurs zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen en de volgende zaken in de overweging betrokken.

### **De erfpachtzaak**

De erfpachtzaak is de zaak die in erfpacht is c.q. wordt (her)uitgegeven en waarvan eerst de waarde van de grond, op basis van volle eigendom, dient te worden bepaald welke vervolgens dient te worden gecorrigeerd met het feit dat de grond in erfpacht wordt uitgegeven en van de uitkomst waarover vervolgens een marktconforme canon moet worden bepaald.

Het recreatiepark bestaat uit 324 individuele kavels, derhalve is een overzicht van de bepaalde canon per perceel opgenomen in de bijlagen.

## **Bestemming**

Op het getaxeerde zijn een vijftal verschillende bestemmingsplannen van toepassing, te weten:

1. bestemmingsplan Stille Wille '81, vastgesteld door de Raad d.d. 30-06-1983 en goedgekeurd door G.S. 14-12-1983
2. bestemmingsplan Stille Wille '84, vastgesteld door de Raad d.d. 26-09-1985 en goedgekeurd door G.S. 06-01-1986
3. bestemmingsplan Stille Wille '94, vastgesteld door de Raad d.d. 29-06-1995 en goedgekeurd door G.S. 13-09-1995
4. bestemmingsplan Buitengebied Oost-, West- en Middelbeers '86, vastgesteld door de Raad d.d. 27-02-1986 en goedgekeurd door G.S. 18-11-1986 en
5. bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk, deel Moergestel, voor wat betreft het kantoor vastgesteld door de Raad d.d. 19-03-1998 en goedgekeurd door G.S. 20-10-1998

waarbij de onderhavige percelen overwegend zijn bestemd voor sec recreatief gebruik.

De erfpachtcanon wordt door ondergetekenden, evenwel gewaardeerd op basis van het uitgangspunt dat er (reeds) een dubbelbestemming van toepassing is ten behoeve van zowel recreatief gebruik als permanente bewoning.

## **De huidige erfpachtvoorwaarden (AB2004)**

De 324 erfpachtrechten zijn uitgegeven tussen ruwweg 1970 en 1990. Aanvankelijk waren de algemene bepalingen (hierna: AB) 27-2-1978 van toepassing, later zijn deze herzien naar de AB 20-2-2004 welke zijn verleden voor notaris Van de Kolk te Udenhout en ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Eindhoven d.d. 23 februari 2004 in register Hyp4 deel 40150 nummer 38. Het erfpachtrecht is op alle kavels gevestigd voor bepaalde tijd en eindigt voor alle percelen op 31 december 2028.

De canon is voor alle percelen gelijk. Er is geen facultatieve herzieningsmogelijkheid op basis waarvan de grondwaarde tussentijds kan worden herzien, daarentegen is er wel een indexeringsregeling op de verschuldigde canon van toepassing.

Per de peildatum bedragen de canons EUR 2.330,- per perceel.

Daarnaast bestaat de verplichting om als erfpachter een exploitatieovereenkomst te sluiten met Stille Wille Brabant B.V.

In de oorspronkelijke akte van uitgifte in erfpacht is geen grondslag voor de bepaling van de hoogte van de canon opgenomen.

Tevens zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor de vestiging van de zakelijke rechten van erfpacht en opstal in het bungalowpark Stille Wille te Oost-, West-, en Middelbeers.

In deze algemene bepalingen zijn de navolgende zaken van belang.

- naast erfpacht ook vestiging van een recht van opstal
- diverse goedkeurings- of gebruiksbepalingen, zoals o.a. het naleven van het gebruiks- en verblijfsreglement,
- het verbod op het kappen van bomen of het plaatsen van tenten en caravans
- voorkeursrechten tot koop voor de blooteigenaar
- provisieregeling bij verkoop van het aanwezige opstal (5% van de dagwaarde voor de blooteigenaar bij verkoop)

Met name de (naderende) einddatum, de regeling omtrent het voorkeursrecht, de diverse verbodsbepalingen maken de huidige erfpachtsrechten lastig te verkopen en zijn deze niet meer financierbaar voor kopers, of her-financierbaar voor de huidige erfpachters. Daarnaast speelt thans nog de onzekerheid omtrent de aanstaande dubbelbestemming, maar deze wordt door de commissie weggenomen door het bijzondere uitgangspunt<sup>1</sup> dat van de daartoe bevoegde overheidsinstanties deze dubbelbestemming, onvoorwaardelijk, is verkregen.

### **De nieuwe erfpachtvoorwaarden (AB2015)**

Het is het voornemen van de bloot-eigenaar om de huidige 324 erfpachters de mogelijkheid te bieden tot het aangaan van een nieuwe erfpachtovereenkomst (conversie), onder aanpassing van de grondwaarde tegen een marktconforme waarde per de peildatum en een hierover te berekenen nieuw canonpercentage en het aangaan van nieuwe algemene bepalingen. Het gaat dan om heruitgifte. De hierbij behorende akte en algemene bepalingen, hierna te noemen AB2015 zijn in concept opgesteld, en worden als bijlage aangehecht. De commissie wijst erop dat de AB2015 op enkele punten verschillen met de 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013' zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken. Daar waar conflicten zich voordoen tussen de AB2015 en de bancaire richtlijn, neemt de commissie als bijzonder uitgangspunt dat de AB2015 worden aangepast zodanig dat de voorwaarden onverkort voldoen aan de genoemde bancaire richtlijn, welke als bijlage is aangehecht.

Kortweg luiden de uitgangspunten voor de conversie en canonherziening als volgt:

- recht van erfpacht en opstal
- de uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd
- dubbelbestemming t.b.v. recreatieve doeleinden en permanente bewoning
- geen voorkeursrecht tot koop voor bloot eigenaar
- wel (10-jarige) facultatieve herzieningsmogelijkheid (herijking grondwaarde)
- geen wijziging canon bij wijziging bestemming
- waarderingsgrondslag opnemen in AB 2015
- waardering kavel als "kale" grond (in de staat waarin de percelen eerstens in erfpacht werden uitgegeven), derhalve zonder voorzieningen, opstallen, werken of beplanting.

---

<sup>1</sup> Definitie bijzonder uitgangspunt: Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de taxatiedatum.

De waardepeildatum voor de canonherziening is 20 augustus 2015.

### **De bebouwing op de erfpachtzaak**

De erfpachtzaken zijn bebouwd met verschillende type bungalows, één bungalow per perceel en middels een recht van opstal, eigendom van de erfpachters.

### **Uitgangspunten met betrekking tot de waardering**

De commissie heeft géén nader (kadastraal) titelonderzoek gedaan naar de wijze waarop de Jong Beleggingen BV de eigendom van haar gronden heeft verkregen. Zij gaat er van uit dat de Jong Beleggingen BV volledig eigenaar is van de gronden en zelfstandig bevoegd is om te besluiten deze in erfpacht met recht van opstal uit te geven.

Verder heeft de commissie de 324 individuele akten waarbij de Jong Beleggingen BV het perceel in erfpacht uitgeeft aan de huidige erfpachter niet gerechercheerd. De commissie is uitgegaan van alleen de haar bekende versie van AB2004, welke als bijlage is aangehecht.

De commissie heeft de waarde van de erfpachtzaak getaxeerd in de staat zoals deze zich bevond ten tijde van de uitgifte in erfpacht. Dat wil zeggen, een waarde als “kale” grond, zonder enige aanwezigheid van voorzieningen, opstallen, werken of beplanting.

De waardering van de erfpachtzaak geschiedt op basis van een hypothetische transactie waarbij overdrachtsbelasting verschuldigd is en daarmee: kosten koper.

De waardering door de commissie vond plaats op basis van een “representatieve” kavel. Deze representatieve kavel beschikt over een grootte van 680 m<sup>2</sup>.

## **3. De marktconforme grondwaarde en canon**

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat de waarde van de erfpachtzaak kan worden bepaald door middel van toepassing van verschillende taxatiemethoden. Bij een vergelijkingsmethode wordt de grondwaarde per eenheid (bungalow of m<sup>2</sup> GBO) (danwel de marktconforme jaarcanon), direct afgeleid uit prijzen van (op zoveel als mogelijk punten) vergelijkbare objecten, liefst in de nabije omgeving gelegen op een recreatiepark, die recentelijk zijn verkocht of waarvan de canon recentelijk is herzien.

Ondergetekenden zagen zich voor het probleem gesteld dat, na gedegen recherche in onder andere de databank van de NVM (tara) en of Funda, geen goed bruikbare vergelijkingsreferenties konden worden gevonden waaruit de grondwaarde van de erfpachtzaak verantwoord kon worden afgeleid. Wel werden enkele transacties gevonden van recreatiebungalows op eigen grond (volle eigendom).

### ***Staffel-methode***

Wegens het ontbreken van goed referentiemateriaal is in casu gebruik gemaakt van de zogenaamde “staffel-methode”. Vervolgens hebben de deskundigen overwogen hoe deze uitkomsten zich verhouden tot de grondwaarde bij vol eigendom, e.e.a. na aftrek van de bouwkosten van het aanwezige opstal, de aanwezige werken en beplanting.

De staffel-methode verhoudt zich als volgt: er zijn verschillende ‘schillen’ te definiëren waar vervolgens bepaalde waarden c.q. afslagen aan worden toegekend.

In de onderthavige waardering is aansluiting gezocht bij een in Nederland gebruikelijke systematiek<sup>2</sup>, te weten schil 1: 0-450 m<sup>2</sup>, schil 2: 450 – 750 m<sup>2</sup>, schil 3: boven 750 m<sup>2</sup>.

### ***Afslag per schil***

De afslag per schil is door de deskundigen als volgt overeengekomen, te weten schil 1: afslag 0%, schil 2: afslag 50% en schil 3 : afslag 75%.

### ***Bepalen grondwaarde***

Zoals hierboven al aangegeven wordt het marktgebied gekenmerkt door een zeer gering aantal transacties 'van dezelfde soort'. Hierdoor moet soms worden terug gekeken naar wat oudere transacties of transacties die zich op vergelijkbare bungalowparken in de directe omgeving hebben voorgedaan. In de afgelopen periode hebben zich de navolgende, min of meer, vergelijkbare kooptransacties voorgedaan: Dit betreffen allen transacties waar enkel een recreatieve bestemming van toepassing is.

NatuurRijk de Kempenzoom, Kuikseindseweg 31, 5091 TC Middelbeers

Deze kavels zijn verkocht in een prijsrange van € 89,00 tot € 103,00 /m<sup>2</sup> op basis van de locatie en op basis van een kavelgrootte van ca 325 tot 350 m<sup>2</sup>. De bestemming op NatuurRijk de Kempenzoom is enkel en alleen recreatief. Indien we op NatuurRijk de Kempenzoom kijken naar kavels welke vergelijkbaar zijn aan de Stille Wille dan zijn dit kavels van 800 tot 900 m<sup>2</sup> welke aan de rand en in het “bosgedeelte” van het park gelegen zijn. Deze “boskavels” worden verkocht voor € 89,00 /m<sup>2</sup>.

Chaletpark Kempensbos, Westelbeersedijk 6, Diessen- Baarschot

Op dit recreatiepark worden de kavels momenteel verkocht voor een prijs van € 89,00 /m<sup>2</sup>.

Recreatiepark de WouwsePlantage

Op dit recreatiepark worden de kavels momenteel verkocht voor een prijs van € 150 /m<sup>2</sup>

Chaletpark Dennenoord

Op dit recreatiepark worden de kavels momenteel verkocht voor een prijs van € 100,00 /m<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Methode zoals toegepast door Staatsbosbeheer, de grootste erfverpachter van Nederland

De grondwaarde behorende bij vol eigendom op een recreatiepark met een dubbelbestemming wordt door de commissie, rekening houdende met verschillen in locatie, op de waardepeildatum, vastgesteld op € 125,-- per m2.

***Waardevermindering als gevolg van gebruiksbeperkingen***

Als gevolg van de contractuele bepalingen en eigenschappen van erfpacht treedt er een waardeverschil op tussen een onroerende zaak in erfpacht en in vol eigendom.

Dit waardeverschil wordt door de deskundigen geschat op 10 % en wordt door hen als volgt beargumenteerd.

Ook indien aan het hebben van een recht van erfpacht géén jaarlijkse financiële betaling (canon) verbonden zou zijn, zou de potentiële erfpachter/koper de voorkeur geven aan een zaak in volle eigendom boven een zaak in erfpacht.

Het verschil in koperswaardering is het waardeverschil waarmee de waarde van de erfpachtzaak moet worden verminderd. Dit verschil hangt af van de bezwarende beperkingen die het erfpachtcontract voor koper/erfpachter betekent ten opzichte van vol eigendom. Uitgaande van de concept AB2015 en de Bancaire richtlijn 1-1-2013 zijn met name te noemen:

- De gebondenheid tussen de erfpachter/koper en de eigenaar (zo kan koper elke 10 jaar een canondiscussie met zijn bloot-eigenaar tegemoet zien).
- De diverse gebruiks- beschikking en toestemmingsbepalingen (zo wordt koper niet toegestaan zonder toestemming van de bloot-eigenaar de erfpachtzaak te splitsen, in ondererfpacht uit te geven, te bebouwen, uit te breiden, te wijzigen, te verpachten of in geheel aan derden in gebruik te geven.).

Deze waardevermindering is niet rekenkundig te onderbouwen, maar slechts te schatten door middel van een percentage aftrek op de waarde van de erfpachtzaak. Bij de hoogte van de vermindering moet goede nota worden genomen van de duur van de erfpacht.

Rekening houdend met de hierboven genoemde staffel-methode en het hierop in mindering te brengen waardeverschil ad 10%, volgt:

Basis grondwaarde, verkregen uit vergelijkingsobjecten		€ 125,00 a
aftrek waardevermindering (volle eigendom versus erfpacht)		10% <u>€ 12,50 b</u>
Grondwaarde bij uitgifte in erfpacht (a minus b)		<u>€ 112,50</u>
1e schil	0 · 450 m2	afslag 0% € 112,50
2e schil	450 750 m2	50% € 56,25
3e schil	boven 750 m2	75% € 28,13

(Genoemde bedragen gelden per m2.)



### *Canonpercentage*

Het canonpercentage wordt, door de commissie op de peildatum, vastgesteld op 5 %.

Bij de bepaling van het canonpercentage is het navolgende overwogen.

1. De Jong beleggingen BV is een onderneming en heeft o.a. als doelstelling het behalen van winst uit vermogen, kapitaal of onroerende zaken. Het staat de eigenaar derhalve vrij, rekening houdend met het risico dat hij loopt met de uitgifte van zijn grond, in dit geval uitgifte in erfpacht, een rendement te behalen die hem goedddunkt.

Aangezien de uitgifte in erfpacht een grondbelegging is en waarvan op afgesproken tijdstippen de verschuldigde canon moet zijn voldaan, kan gesteld worden dat dit een redelijk risicoloze belegging is waarvoor het niet noodzakelijk is een aanzienlijke opslag te berekenen.

2. Door Staatsbosbeheer, de grootste erfverpachter van Nederland, werd de afgelopen periode meerdere nieuwe erfpachtcontracten afgesloten. Hoewel deze contracten niet gelijklopend zijn met de onderhavige AB2015 vertonen zij in de basis een grote gelijkenis, waardoor de canonpercentages bij elkaar in-de-schaduw moeten kunnen staan.

In de, ons bekende, door SBB nieuw uitgegeven erfpachtcontracten komen de navolgende canonpercentages voor: 4,93 %, 5,41% én, indien het canonpercentage voor 30 jaar wordt vastgezet op een percentage van 6,41%. Alle genoemde percentages worden jaarlijks op basis van CPI-indexering herzien.

Geconcludeerd kan worden dat het door de commissie bepaalde canonpercentage van 5% prima past binnen de hierboven genoemde bandbreedte.

Overigens zijn de adviseurs niet blind gevaren op de 'opbouw van het canonpercentage'. Zij hebben zich afgevraagd of de uitkomst, de jaarcanon, een marktconforme jaarvergoeding oplevert. Deze vraag hebben zij niet alleen gedaan op basis van bovenstaande argumentatie, maar uitdrukkelijk ook op basis van hun op marktkennis en ervaring gestoeld intuïtief inzicht.

#### 4. Recapitulatie en ondertekening

Aanduiding grondslag voor de canonherziening ter opneming in de AB 2015:

De basisgrondwaarde per vierkante meter wordt vastgesteld op basis van de comparatieve benadering door middel van vergelijking met referentietransacties.

De basisgrondwaarde wordt bepaald door middel van een staffel-methode waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een drietal schillen c.q. verschillen, te weten 0-450 m<sup>2</sup>, 450-750 m<sup>2</sup>, groter dan 750 m<sup>2</sup>. Hier wordt de volgende afslag per schil gehanteerd, te weten: schil 1: 0%, schil 2: 50% en schil 3: 75%.

Deskundigen hebben rekening gehouden met 10% waardevermindering tussen vol eigendom en bloot eigendom. De voor dat waardeverschil totale gecorrigeerde grondwaarde is vermenigvuldigd met een canonpercentage dat de deskundigen hebben bepaald door middel van vergelijking met andere aanbieders van erfpacht rekening houdende met verschillen in locatie en risico bij Stille Wille. Het canonpercentage is bepaald op 5%.

Aldus zijn adviseurs unaniem van mening dat de marktconforme jaarcanon per 20 augustus 2015 moet worden bepaald overeenkomstig de in bijlage opgenomen tabellen.

Aldus gedaan en opgemaakt te:

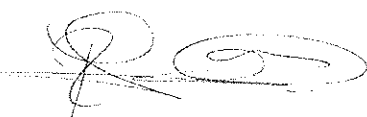
Den Burg - Texel,  
d.d. 18 september 2015

Helmond,  
d.d. 18 september 2015

Montfoort,  
d.d. 18 september 2015



P.J. van Heerwaarden



R.G. Jongen



P.C. van Arnhem