

Taxatie-instructie Natuurmonumenten 2012

Partijen:

1....., hierna te noemen erfpachters

2. Vereniging Natuurmonumenten, ten deze vertegenwoordigd door de heer ..., rentmeester in de Regio Noord Holland Utrecht, Zuidereinde 49, 1243 ZL 's Graveland hierna te noemen erfverpachter

Overwegen het volgende:

- a. Tussen Vereniging Natuurmonumenten en.....Erfpachters XYZ
- b. Erfpachters ervaren problemen met de voorgenomen verkoop van de woning en het recht van erfpacht;
- c. Partijen hebben gezamenlijk besloten om ieder een taxateur te benoemen om de actuele waarde te bepalen van de opstal en de ondergrond per peildatum;
- d. Partijen zijn voornemens om de huidige erfpachtovereenkomst te beëindigen per datum van de verkoop van de opstal. Natuurmonumenten is bereid een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten met een beoogd koper voor een periode van dertig jaar. Daarbij is het nu van belang om te weten wat de nieuwe canon zal zijn.
- e. Erfpachters hebben kennisgenomen van de inhoud van de standaard voorwaarden voor uitgifte in erfpacht zoals die nu worden gebruikt door Vereniging Natuurmonumenten.
- f. Natuurmonumenten nader zal bezien of de bestaande
- g. Van de zijde van de erfpachters is voorgesteld als taxateur Gecertificeerd taxateur bedrijfsmatig vastgoed.

Van de zijde van Vereniging Natuurmonumenten is voorgesteld de heer.....makelaars uit ... Gecertificeerd taxateur landelijke vastgoed.

De kosten voor het inschakelen van de taxateur is voor rekening van iedere partij.

Partijen hebben besloten om de taxateurs de volgende instructie mee te geven:

Het taxatierapport dient o.a. het volgende worden weergegeven:

1. De taxatie dient in eerste instantie de waarde in het economisch verkeer (WEV) van het gehele object (opstal en ondergrond) aan te geven.
2. Daarna zal een uitsplitsing worden gemaakt in de waarde van de ondergrond en de waarde van de opstal. De waarde van het zakelijk recht(vestiging van het recht van erfpacht) zelf is nihil. De som van de waarde van ondergrond en opstal derhalve is daarmee de onder punt 1 genoemde waarde.
3. De waarde van de ondergrond zal worden bepaald als zijnde (fictie van) een bouwkaavel, rekening houdende met de mogelijkheden en onmogelijkheden zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan en de bepalingen zoals die zijn opgenomen in het nieuwe erfpachtcontract (format Natuurmonumenten). Hierbij is de bestaande c.q. aanwezige bebouwing maatgevend en uitgangspunt voor de bebouwingmogelijkheden.
4. De peildatum is de datum waarop de opname voor de taxatie heeft plaatsgevonden.
5. Indien mogelijk zal de waardering van de ondergrond nader uitgesplitst worden naar een waarde gerelateerd aan het bouwvlak, de tuin en wellicht overige grond (uitwerken van een staffel).
6. Taxateurs zullen in hun rapport vermelden welke referentieobjecten zijn gebruikt om tot deze waardering te komen. Ook zal vermeld worden indien er geen bruikbare referentieobjecten beschikbaar waren.
7. De eindwaardering dient door alle twee de taxateurs onderschreven te worden en zal leiden tot een waarde voor het gehele object, een waarde voor de opstal en een waarde voor de ondergrond.
8. Indien beide taxateurs samen niet tot overeenstemming kunnen komen over de waarderingen zoals genoemd in punt 8 zullen zij dit zo spoedig mogelijk melden aan hun opdrachtgevers zodat die gezamenlijk kunnen besluiten tot benoeming van een derde taxateur die tevens de rol als voorzitter op zich zal nemen. Partijen zullen dan bepalen op welke wijze tot een eensluidend oordeel gekomen gaat worden en de kostenverdeling van de derde taxateur.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling de hoogte van de canon voor het gebruik van de grond vast te stellen. De canon wordt bepaald aan de hand van een vastgesteld percentage, welke is gebaseerd op een gemiddelde hoogte van een 9-10 jaarstermijn van Staatsobligaties. Voor 2012 heeft Natuurmonumenten dit percentage vastgesteld op 3,5 % van de grondwaarde.

Partijen spreken met elkaar af dat de door de taxateurs voorgestelde waardering van de ondergrond bindend is voor beide partijen. De uiteindelijke verkoopsom van de opstal is voor rekening en risico van de erfpachters.