Gemeente Ameland

Recreatiepark Koudenburg B.V.
T.a.v. de heer T. Barf
Oosterhiemweg 2
1961 CZ HOLLUM

| Onderwerp | Bijlage(n) | Ons kenmerk | Telefoon | Datum | Verzonden |
|---|---|---|---|---|---|
| Overname en gebruik afvalcontainers | 3 | STAF/PdJ | (0519) 555 555 | 16 februari 2021 | 18 FEB 2021 |

Geachte heer Barf,

Graag nodigen wij u uit voor een bestuurlijk overleg inzake de afvalinzameling op uw recreatiepark. De gemeente en verschillende recreatieparken proberen al lange tijd met elkaar tot een passende oplossing te komen voor de volgende situatie. Per 1 januari 2020 vallen kampeermiddelen op vaste standplaatsen onder de afvalstoffenheffing, sindsdien is de gemeente verantwoordelijk voor de het beschikbaar stellen van (ondergrondse) containers. Na vooroverleg hebben alle zeven parken een voorstel van de gemeente ontvangen voor overname van de bestaande bakken en/of de plaatsing van nieuwe bakken en het regelen van een recht van opstal. Met twee parken is overeenstemming bereikt, met vijf nog niet. Per 20 augustus 2020 laat u zich gezamenlijk vertegenwoordigen in de contacten met de gemeente.

In de bijlage van deze brief geven we, naar onze beste inschatting, zo duidelijk mogelijk het voorlopig resultaat weer van de gevoerde gesprekken de afgelopen tijd. Te zien is dat we het over diverse zaken eens zijn, maar op een aantal punten lijkt overeenstemming nog ver weg. In de gesprekken is in onze ogen steeds ruimte geboden om tot redelijke afspraken te komen voor beide partijen. Ook heeft de gemeente steeds open gestaan om op verzoek van de parken secundaire zaken met elkaar af te spreken en te regelen. Per onderdeel staat de stand van zaken benoemd en de resterende oplossingsruimte zoals de gemeente deze ziet.

Hopelijk bent u met ons van mening dat het van belang is om samen een bestuurlijke inschatting te maken of we binnen een redelijke termijn tot overeenstemming kunnen komen of niet. Graag gaan we met u in gesprek over onze gezamenlijke belangen en het belang van uw gasten. We vernemen graag wat van belang is voor uw park en uw gasten en waar u wel of eventueel niet ruimte ziet om met elkaar tot overeenstemming te komen. Hopelijk bereiken we in een bestuurlijk overleg met u overeenstemming over de belangrijkste uitgangspunten en kaders waardoor er zicht ontstaat op een voor beide partijen acceptabele overeenkomst. Wanneer dit het geval is kunnen de specialisten zich bezighouden met de uitwerking hiervan. Wanneer het niet lukt om met elkaar tot overeenstemming te komen moeten we terugvallen op het eerder genoemde scenario om ondergrondse containers buiten het park te plaatsen.

Jelmeraweg 1
9162 EA
Ballum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland

info@ameland.nl
www.ameland.nl

Ons bestuurssecretariaat zal binnenkort contact opnemen voor het plannen van een afspraak. Van de gemeentezijde zullen aanwezig zijn de portefeuillehouders reiniging en financiën alsmede de bij deze zaak betrokken ambtenaren. We hopen op een constructief overleg met een goede uitkomst.

Met vriendelijke groet,
het college

Leo Pieter Stoel
Burgemeester

Iwan Valk
Secretaris-directeur

Bijlagen:

- Bijlage I: Stand van zaken (samengevat)
- Bijlage II: Overzicht dossier overname en gebruik afvalcontainers
- Bijlage III: Voorstel 3 juli 2020

## Bijlage I Stand van zaken (samengevat)

| Onderdeel | Resultaat tot nu toe | Oplossingsruimte |
|---|---|---|
| **1. Overname bestaande ondergrondse containers** | De gemeente heeft een gespecificeerd aanbod voor overname gedaan.<br><br>Met Qurios en Boomhiemke is overeenstemming.<br><br>Kiekduun heeft momenteel geen ondergrondse containers. Klein Vaarwater stelde de waarde in eerste instantie op € 0,-<br><br>Er ligt een tegenvoorstel voor een waardebepaling van de gezamenlijke jurist van de overige vijf campings. Het is niet duidelijk of dit namens alle cliënten is. | Gespecificeerd en onderbouwd tegenvoorstel is bespreekbaar<br><br>Er zouden geen verschillen in grondslag voor overnameprijs moeten zijn tussen de verschillende parken.<br><br>Op het moment dat we komen tot een gewijzigde grondslag voor de overnameprijs met 1 park geldt dit (met terugwerkende kracht) voor alle parken. |
| **2. Geen overname maar huur van ondergrondse containers** | Van begin af aan niet de voorkeur van de gemeente. De gemeente heeft een sterke voorkeur voor overname in eigendom omdat in dat geval al het onderhoud en de bijbehorende verantwoordelijkheden, de vervanging en de verzekering van de containers in één hand blijven.<br><br>Duinoord en Roosdunen geven aan de ondergrondse containers bij voorkeur niet te verkopen aan de gemeente maar te verhuren.<br><br>De gemeente heeft een gespecificeerd aanbod gedaan voor een huurprijs van een container. Dit betreft een huurprijs van €650,- per container per jaar. Dit aanbod is niet geaccepteerd, er is een tegenvoorstel gedaan voor €850,- per container per jaar. | De gemeente heeft in eerste instantie ruimte gegeven om een voorstel te doen, maar acht het inmiddels niet langer aannemelijk dat er overeenstemming wordt bereikt.<br><br>In een huurovereenkomst zullen zaken als onderhoud, schade, aansprakelijkheid, vervanging en overige verantwoordelijkheden uitputtend geregeld moeten worden. De gemeente verwacht dat partijen in de praktijk tegen aansprakelijkheid en onderhouds-vraagstukken blijven aanlopen. |
| **3. Gebruik van de ondergrond van de containers** | De gemeente heeft een gespecificeerd aanbod gedaan.<br>Het aanbod bestaat uit:<br>• Een model overeenkomst voor een recht van opstal<br>• Een jaarlijkse vergoeding (huur) voor de grond per ondergrondse container. Het bedrag is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. De vergoeding voor het gebruik van de grond betreft een jaarlijks te indexeren bedrag van 2,1% van de waarde van de grond. Deze varieert per camping en is €60,- of €110,- per m². Er is uitgegaan van 6 m² per ondergrondse container. De voorgestelde vergoeding per containerplaats per jaar bedraagt hierdoor €7,56 respectievelijk €13,86. | Recent is de gemeente duidelijk geworden dat Omrin als grootste afval inzamelaar van Fryslân nergens een vergoeding betaalt voor het vestigen van een recht van opstal voor ondergrondse containers op het terrein van derden omdat men uitgaat van een gedeeld belang.<br><br>De gemeente wil het oorspronkelijke aanbod om een vergoeding te betalen gestand doen. De gemeente ziet geen kans ook maar in de buurt te komen van het tegenvoorstel dat via de jurist van de overige campings kenbaar |

| | | |
|---|---|---|
| | Met Boomhiemke is overeenstemming. Qurios heeft het voorstel in behandeling.<br><br>De gemeente heeft steeds open gestaan voor een tegentaxatie. Er ligt een tegenvoorstel van de gezamenlijke jurist van de overige vijf campings. Dit betreft een huurprijs van €850,- per containerplaats per jaar. | is gemaakt. De financiële verwachtingen lopen te ver uiteen. |
| **4. Snoeiafval** | Van gemeentezijde is aangegeven dat snoeiafval tot bedrijfsafval behoort indien dit ontstaat door onderhoud uitgevoerd door of namens de camping. Als particulieren het snoeiafval produceren is het huishoudelijk.<br><br>Namens de campings wordt aangegeven dat voornoemd onderscheid onduidelijk blijft.<br><br>Namens campings is gevraagd om een vrijstelling voor snoei- en tuinafval. De gemeente begrijpt deze vraag maar is bang voor een precedentwerking voor bijvoorbeeld hoveniersbedrijven. Een dergelijke vrijstelling is nog wel bespreekbaar. | Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zal al het afval van de camping als bedrijfsafval worden gezien. Particulieren kunnen dan hun eigen snoeiafval inleveren bij de gemeente. |
| **5. Grof huisvuil** | Huishoudelijk afval is afval dat dagelijks door een huishouden wordt geproduceerd en redelijkerwijs in een vuilniszak past. De campinggasten produceren huishoudelijk afval. Zij produceren ook grof huishoudelijk afval. Deze categorie huishoudelijke afvalstoffen wordt aangeboden bij de milieustraat van de gemeente. In dat geval moet duidelijk worden aangegeven of het bedrijfsafval of huishoudelijk afval betreft.<br><br>De gemeente heeft aangegeven dat voor iedere camping een vaste plek kan worden aangewezen voor opslag van grof huisvuil, grof snoeiafval, schoon puin en bouw- en sloopafval. Indien hier behoefte aan is, zamelt de gemeente deze categorie huishoudelijke afvalstoffen periodiek in, in overleg met de camping.<br><br>De gemeente heeft voorgesteld hier geen kosten voor in rekening te brengen. Namens de campings is aangegeven dat er een vergoeding voor het gebruik van de grond van de inzamelplek moet worden betaald door de gemeente. | Het maken van nadere afspraken over de inzameling van grof huisvuil is niet noodzakelijk.<br><br>De gemeente is bereid ook voor het gebruik van een inzamelplek op de camping te betalen. Om de vergoeding te bepalen dient dezelfde berekening en waarde te worden gehanteerd als voor het gebruik van de grond onder de containers.<br><br>Over de locatie, inrichting en oppervlakte van deze inzamelplek moet per camping overeenstemming worden bereikt. |
| **6. Bedrijfsafval** | Het voorstel van de gemeente ziet niet op de inzameling van bedrijfsafval. Al het afval wat door medewerkers van de camping of bedrijfsprocessen wordt geproduceerd is | Het maken van nadere afspraken over de inzameling van bedrijfsafval is niet noodzakelijk. |

| | | |
|---|---|---|
| | bedrijfsmatig. Deze categorie afval wordt via de bekende route en de daarvoor bestemde bovengrondse containers ingezameld.<br><br>Campings overwegen om het bedrijfsafval door een andere afvalverwerker dan de gemeente te laten inzamelen. | |
| **7.**<br>**Tarief voor kampeerders** | Het afval van kampeerders kan in dezelfde containers als het huishoudelijk afval worden aangeboden.<br><br>Voorstel voor vast tarief per persoon per nacht van de campings is geaccepteerd onder voorwaarde dat we opnieuw in gesprek gaan op het moment dat er gegevens beschikbaar zijn om de grondslag preciezer te benaderen. | Overeenstemming over een (jaarlijkse) afrekening op basis van het nachtregister. |
| **8.**<br>**Overige secundaire afspraken** | <u>Vrije toegang containers</u><br>De gemeente heeft toegezegd geen pasjes of tags te zullen gebruiken voor het openen van de containers. Ook de bestaande bakken bij de bungalowterreinen worden niet langer afgesloten.<br><br><u>Oplossen storingen</u><br>De gemeente heeft campings gewezen op het piketnummer. Dat mag door de beheerder/ eigenaar van de camping worden gebruikt.<br><br>Dit piketnummer kan worden gebeld indien een container vol zit of is vastgelopen. Dan wordt het probleem dezelfde dag nog opgelost.<br><br>Grof huisvuil naast de container wordt gezien als een melding waar geen haast bij is. Dat zal binnen één of twee werkdagen worden opgehaald.<br><br>Op het moment dat gasten zelf de vuilniszak naast de container plaatsen in plaats er in, moeten zij hierop worden aangesproken.<br><br><u>Herplaatsingskosten containers.</u><br>Namens de campings is aangegeven dat herplaatsingskosten van containers voor rekening van de gemeente dienen te komen. De gemeente is op voorhand niet bereid deze kosten te dragen op het moment dat de camping de containers door een herinrichting van de camping wil verplaatsen. | |
| **9.**<br>**Plaatsing nieuwe ondergronds** | Op Klein Vaarwater zijn een aantal containers vervangen door ondergrondse containers. Dit is in overleg met de camping gebeurd op rekening van de gemeente. | |

| | | |
|---|---|---|
| **containers** | Op Duinoord zijn een aantal ondergrondse containers geplaatst. Dit is in overleg met de camping gebeurd op rekening van de camping. | |

# Bijlage II Overzicht dossier overname en gebruik afvalcontainers

Onderstaand is een overzicht van de relevante inhoudelijke stukken uit dit dossier.
De stukken zijn voor belanghebbenden en/of betrokkenen verkrijgbaar op aanvraag.

| Datum | Type document | Onderwerp |
|---|---|---|
| 24-04-2020 | Waarderingsadvies Kaspers Schingenga makelaars | Waardebepaling van de ondergrond van de percelen voor afvalcontainers op de verschillende campings. |
| 22-06-2020 | Brief van Rvb | Ondergrondse afvalcontainers Duinoord. |
| 03-07-2020 | Brief met bijlagen | Voorstel afvalinzameling aan iedere camping. Dit voorstel is als Bijlage III bij deze brief gevoegd. |
| 21-08-2020 | Brief van Bomhof Van Uitert | Overleg over voorstel. |
| 01-09-2020 | Mail van gemeente | Reactie op brief dd. 21-08 |
| 15-09-2020 | Mail van Bomhof Van Uitert | Reactie op mail dd. 01-09 |
| 12-10-2020 | Overeenkomst | Met Boomhiemke. |
| 29-10-2020 | Mail van gemeente | Reactie op mail dd. 15-09 |
| 06-11-2020 | Mail van Bomhof Van Uitert | Reactie op mail dd. 29-10 en eerdere correspondentie |
| 06-11-2020 | Mail van gemeente | Reactie op mail dd. 06-11 |
| 16-11-2020 | Mail van Bomhof Van Uitert | Reactie op mail dd. 06-11 |
| 18-11-2020 | Mondeling overeenstemming | Met manager Qurios. |
| 27-11-2020 | Mail van gemeente | Reactie op mail dd. 16-11 |
| 08-12-2020 | Mail van Bomhof Van Uitert | Reactie op mail dd. 27-11 |
| 18-12-2020 | Mail van gemeente | Reactie op mail dd. 08-12 |
| 22-12-2020 | Mail van Bomhof Van Uitert | Reactie op mail dd. 18-12 |
| 08-01-2021 | Mail van gemeente | Reactie op mail dd. 22-12 |
| 14-01-2021 | Mail van Bomhof Van Uitert | Reactie op mail dd. 08-01 |
| 20-01-2021 | Factuur van Roosdunen | Vergoeding gebruik ondergrondse containers en bedrijfsafval toeristisch kamperen. |
| 26-01-2021 | Mail van gemeente | Aankondiging collegestandpunt |
| 26-01-2021 | Factuur van Duinoord | Vergoeding gebruik ondergrondse containers en bedrijfsafval toeristisch kamperen |
| 02-02-2021 | Mail van Klein Vaarwater | Vraag vergoeding overname bovengrondse containers |
| 10-02-2021 | Factuur van Koudenburg | Vergoeding gebruik ondergrondse containers en bedrijfsafval toeristisch kamperen. |
| 11-02-2021 | Mailwisseling gemeente – Klein Vaarwater | Vergoeding overname bovengrondse containers |
| 11-02-2021 | Mail van gemeente | Informeren Van Uitert over stand van zaken en mailwisseling Klein Vaarwater |
| 15-02-2021 | Brieven van gemeente | Reclameren facturen Roosdunen, Duinoord en Koudenburg. |
| 16-02-2021 | Mail van gemeente | Afschrift brieven dd. 15-02 aan Van Uitert |

# Bijlage III Voorstel 3 juli 2020

Gemeente Ameland

Recreatiepark Koudenburg B.V.
t.a.v. de heer T. Barf
Oosterhiemweg 2
9161 CZ HOLLUM

| Onderwerp | Bijlage(n) | Ons kenmerk | Telefoon | Datum | Verzonden |
|---|---|---|---|---|---|
| Voorstel afvalinzameling | 3 | STAF/PdJ | (0519) 555 555 | 2 juli 2020 | - 3 JUL 2020 |

Geachte heer Barf,

Op 30 maart 2020 heeft u telefonisch contact gehad met wethouder Faber. Hans Kuperus en ik waren hierbij aanwezig. In dit gesprek is aangegeven dat wij u, en alle andere campings op Ameland, een voorstel doen inzake de afvalinzameling en het gebruik van de containers. Dit voorstel doen wij u hierbij toekomen.

Dit voorstel ziet uitdrukkelijk niet op de inzameling van bedrijfsafval. Deze categorie afval, hoofdzakelijk afkomstig van het centrale gebouw, wordt via de bekende route en de daarvoor bestemde bovengrondse containers ingezameld.

**Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers**
Wij vervangen de huidige drie ondergrondse afvalcontainers graag voor vijf ondergrondse afvalcontainers op dezelfde locatie. In de bijlage vindt u hiervan een situatieschets.

De gemeente is vanaf de plaatsing verantwoordelijk voor onderhoud, vervanging en verzekering van de containers. Wij maken geen gebruik van een elektronische sleutel om de afvalcontainer te kunnen openen.

**Recht van opstal**
Bij (voortgezet) gebruik van de afvalcontainers door de gemeente is het van belang dit gebruik formeel te regelen met een overeenkomst. Een recht van opstal is hierbij de aangewezen vorm omdat dit zorgt dat de containers in eigendom blijven bij de gemeente en niet door natrekking in eigendom overgaan naar de eigenaar van de grond.

De gemeente is bereid voor het recht van opstal en bijbehorend gebruik van de grond een vast bedrag per jaar te betalen. Om de hoogte van deze vergoeding te bepalen is een onafhankelijk taxateur ingeschakeld. Deze taxateur heeft bijgaand waarderingsadvies opgesteld. Hieruit blijkt dat de waarde van de grond afhankelijk van de bestemming varieert van €60,- tot €110,- per vierkante meter. Op basis van dit advies is de jaarlijks door de gemeente te betalen vergoeding per camping bepaald. Wij hanteren hierbij, zoals gebruikelijk, een jaarlijks te indexeren percentage van 2,1% van de waarde van de grond.

In de bijlage vindt u ons voorstel voor een recht van opstal.

**Grof huisvuil, grof snoeiafval, schoon puin en bouw- en sloopafval**
In principe wordt deze categorie huishoudelijke afvalstoffen aangeboden bij de milieustraat van de gemeente. In dat geval moet duidelijk worden aangegeven of het bedrijfsafval of huishoudelijk afval betreft. Voor iedere camping kan een vaste plek worden aangewezen voor opslag van grof

Jelmeraweg 1
9162 EA
Ballum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland

info@ameland.nl

huisvuil, grof snoeiafval, schoon puin en bouw- en sloopafval. Indien hier behoefte aan is, zamelt de gemeente deze categorie huishoudelijke afvalstoffen periodiek in, in overleg met de camping.

Wij stellen u voor hier vooralsnog geen kosten voor in rekening te brengen. Niet voor de inzameling en niet voor het gebruik van inzamelplek.

Voor alle duidelijkheid benadrukken wij, wellicht ten overvloede, dat snoeiafval tot bedrijfsafval behoort indien dit ontstaat door onderhoud uitgevoerd door of namens de camping.

**Toegang tot de camping**
Wij zijn verplicht om huishoudelijk afval in te zamelen bij of nabij de camping. Op grond van de Wet milieubeheer zijn regels gesteld over de manier waarop wij afval moeten inzamelen. Om hier uitvoering aan te geven is het noodzakelijk dat wij toegang hebben tot de afvalcontainers.

Toegang tot de afvalcontainers is meegenomen in de overeenkomst voor het vestigen van een recht van opstal.

**Afval kampeerders**
Doordat de hoeveelheid afval van kampeerders op de camping relatief laag is in vergelijking met de totale hoeveelheid afval, stellen wij u vooralsnog voor hier geen kosten voor in rekening te brengen. Deze werkwijze evalueren wij graag in het najaar van 2020. Wij nemen tegen die tijd het initiatief om een afspraak in te plannen.

**Aansprakelijkheid**
Door de wijziging in de afvalinzameling neemt de kans op schade niet toe. Mocht er schade ontstaan als gevolg van de afvalinzameling door de gemeente, dan is de gebruikelijke wet- en regelgeving voor aansprakelijkheid van toepassing. Indien u van mening bent dat u schade heeft geleden welke de gemeente valt te verwijten, dan kunt u ons hiervoor schriftelijk en met een goede onderbouwing aansprakelijk stellen. Deze aansprakelijkstelling nemen wij vervolgens in behandeling.

**Evaluatie**
Zoals bekend is dit voorstel een gevolg van de wijziging in de afvalstoffenheffing voor campings en is dit tot stand gekomen na verschillende overleggen. Wij stellen u voor de afvalinzameling op de beschreven en besproken wijze uit te voeren en deze wijze te evalueren in het najaar van 2021. Wij nemen in de loop van 2021 het initiatief voor een afspraak.

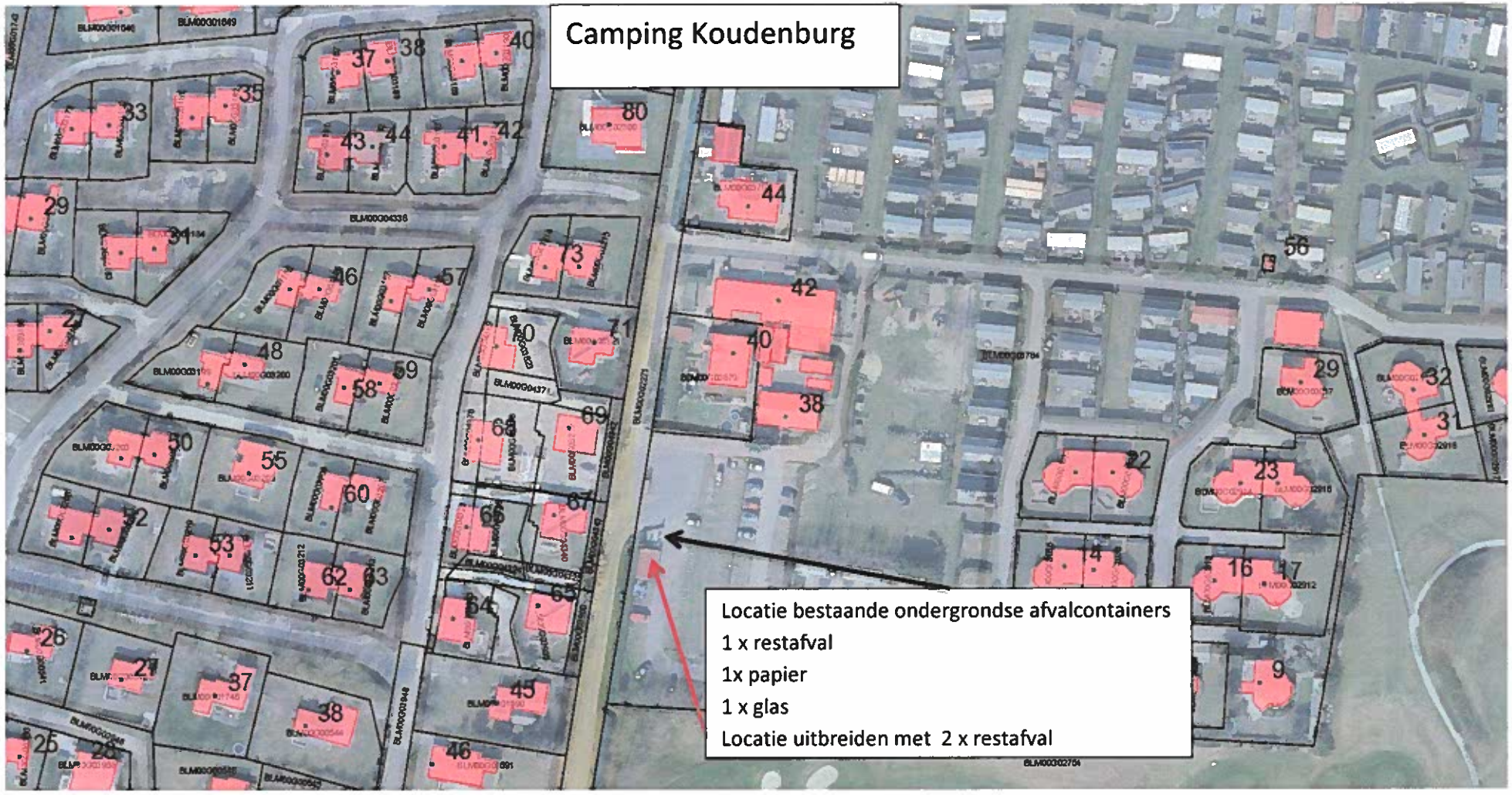
Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee een passend voorstel hebben gedaan. Wij horen graag voor 31 juli a.s. of u hiermee kunt instemmen. Heeft u nog vragen, neem dan contact op met Patty de Jong-Boersma via het hierboven genoemde telefoonnummer.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Met vriendelijke groet,

Iwan Valk
Secretaris-directeur

*Bijlagen:*
- *Situatieschets(en);*
- *Waarderingsadvies Kaspers Schingenga makelaars/adviseurs dd. 24 april 2020;*
- *Overeenkomst voor het vestigen van een recht van opstal.*


Camping Koudenburg
Locatie bestaande ondergrondse afvalcontainers
1 x restafval
1x papier
1 x glas
Locatie uitbreiden met 2 x restafval

# Berekening vervangingswaarde afvalcontainers

| Camping | Aantal | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Duinoord | 10 | | | | | | | |
| Roosdunen | 7 | | | | | | | |
| Boomhiemke | 3 | | | | | | | |
| Qurios | 4 | | | | | | | |
| Klein Vaarwater | 8 | | | | | | | |
| | | Totaal | 33 | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Waarde 2013 | € 7.550,00 | | | | | | | |
| Afschrijving in jaren | 15 | | | | | | | |
| afschrijving per jaar | € 503,33 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Waarde | € 7.550,00 | € 7.046,67 | € 6.543,33 | € 6.040,00 | € 5.536,67 | € 5.033,33 | € 4.530,00 | € 4.026,67 |
| | | | | | | | | |

KASPERS SCHINGENGA
makelaars/adviseurs

Heliconweg 52
8914AT Leeuwarden
tel (058) 294 16 33
www.kaspers-schingenga.nl
KvK 56760434
IBAN NL 52 RABO 0178 9943 83
BTW nr. 8522 93 239 B01

ADVISEURS
H.K.B. Kaspers
06 51 56 40 48
D. Schingenga
06 51 82 35 84

# Waarderingsadvies

Ondergrond percelen afvalcontainers
op diverse locaties op
Ameland

VBO MAKELAAR
Agrarisch/bedrijfsmatig/wonen

KASPERS SCHINGENGA
makelaars/adviseurs

# Waardebepaling

**OPDRACHT:**
U heeft mij verzocht om een waarde-indicatie af te geven over de ondergrond van een aantal ondergrondse en bovengrondse afvalcontainers op diverse recreatieparken op Ameland. De perceeltjes zijn momenteel in gebruik als ondergrond van de afvalcontainers, maar het betreffen ook een aantal nog te realiseren locaties met een ondergrondse afvalcontainer. De waardebepaling is in verband met het vestigen van een recht van erfpacht/opstalrecht voor de genoemde locaties. Hiervoor dient de marktwaarde van de grond als uitgangspunt. Over de marktwaarde is bij erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd, de hoogte van de canon is afhankelijk van wat partijen met elkaar afspreken. Daarnaast is van belang hoe de canon in de komende 30 jaar wordt aangepast.

Als Register Makelaar/Taxateur ben ik ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT29985686 voor de kamers: bedrijfsmatig Vastgoed Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen, werkzaam bij Kaspers & Schingenga B.V., gevestigd te Leeuwarden, lid: Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO).

**INSPECTIE en KADASTRALE RECHERCHE:**
Op 9 april 2020 heb ik alle locaties bezocht om een beeld te krijgen van de individuele locaties en omgeving. Om tot een waardeoordeel te komen heb ik via het kadaster gezocht naar referenties en het bestemmingsplan geraadpleegd naar de mogelijkheden binnen de huidige bestemming.

**WAARDEGRONDSLAG EN WAARDEPEILDATUM:**
*Marktwaarde vrij van huur en gebruik.*
De concrete vraag die mij gesteld is, luidt: "*wat is de marktwaarde van de betreffende grond in verband met het vestigen van een recht van erfpacht of opstalrecht.*"

Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De waardepeildatum is 9 april 2020.

**OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING:**

**Object:**
1. 5 locaties op de camping "Klein Vaarwater" te Buren
2. 1 locatie op de camping "Kiekduun" te Buren
3. 3 locatie op de camping "Duinoord" te Nes
4. 1 locatie op de camping "Roosduinen" te Ballum
5. 2 locaties op de camping "Koudenburg" te Hollum
6. 1 locatie op het recreatiepark "Boomhiemke" te Hollum
7. 1 locatie op het recreatiepark "Qurios te Hollum

**Omgeving:**
Allen gelegen op of aan de rand van bovenvermelde parken.

**Kadastrale gegevens:**
1. Nes D 1862, Nes F 544, Nes F 552, F 675 en 1 onbekend
2. Nes D 1875
3. Nes A 5143
4. Ballum G 1753 (alternatieve locatie Ballum G 4313)

5. Ballum G 3784 (alternatieve locatie Ballum G 4338)
6. Ballum G 4385
7. Ballum G 4329

**EIGENDOM EN GEBRUIK:**

1. Het bloot eigendom ligt bij diverse partijen welke het gebruiksrecht hebben overgedragen middels een recht van erfpacht/recht van opstal aan de Coöperatief Rekreatie-Oord Klein Vaarwater B.A. (De coöperatie is dusdanig bevoegd dat zij vrijwel volledig beschouwd kan worden als eigenaar om rechtshandelingen te verrichten inzake de grond)
2. Het eigendom en gebruik ligt bij de heren Th.J. Oud en F.L.O.D. Oud.
3. Het eigendom ligt bij de Staat (Infrastructuur en Waterstaat). In welke vorm het gebruik is geregeld is via het kadaster niet te achterhalen.
4. Het eigendom en gebruik ligt bij de Stichting Recreatie Centra Ameland (de alternatieve locatie is in eigendom bij de gemeente Ameland)
5. Het eigendom en gebruik ligt Caravanpark Koudenburg B.V. (de alternatieve locatie is in eigendom bij Boomhiemke B.V.)
6. Het eigendom en gebruik ligt Resort Ameland B.V.
7. Het eigendom en gebruik ligt Qurios Ameland B.V.

**PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN:**

**Geraadpleegde informatie:**

Diverse akten geraadpleegd. Met name bij de locaties 1 en 3.

**PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN:**

**Geraadpleegde informatie:**

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Bestemmingsplan (ruimtelijke plannen.nl)
- Bodemloket: geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreinigingen

**Gevonden informatie:**

1. Recreatie kampeerterrein
2. Recreatie kampeerterrein
3. Kampeercentrum
4. Gemengde doeleinden
5. Verkeer verblijf
6. Recreatie kampeerterrein
7. Recreatie kampeerterrein

**REFERENTIES:**

- Negen percelen ten behoeve van de plaatsing van een recreatiewoning op het terrein van park Qurios. Dit betreft een transactie van december 2017. Totaal 1.844 $m^2$. Verkocht voor € 624.500,-- zijnde € 335,--/$m^2$. (Hyp4 72257/173). Bij deze koopsom moet worden aangetekend dat deze tot stand is gekomen na de herinrichting van het park. De kosten van die herinrichting (voornamelijk infrastructurele werken) zijn toegerekend aan de percelen waarop recreatiewoningen zijn gesticht.
- De akte van uitgifte in erfpacht door de Staat aan een voorloper van camping Duinoord (14-3-2001 Hyp4 10321/49). De canon was destijds € 6.596,—voor 3.250 $m^2$. Omgerekend naar het prijspeil van heden zou dat neerkomen op ca. € 9.016,-- (2,77/$m^2$) Bij een canonuitgifte van 2,1% betekent dit een grondwaarde van € 135,--. Daarnaast moet worden aangetekend dat de gronden expliciet gebruikt mogen worden voor een receptie- kantoorgebouwtje en twee woningen en een bedrijfsgebouw.
- De akte van uitgifte in erfpacht door de Staat aan een voorloper van camping Duinoord (14-3-2001 Hyp4 10321/48). De canon was destijds € 7.553,—voor 3.500 $m^2$. Omgerekend naar het prijspeil van heden zou dat neerkomen op ca. € 10.324,--

(2,95/m$^2$) Bij een canonuitgifte van 2,1% betekent dit een grondwaarde van € 140,--. Daarnaast moet worden aangetekend dat de gronden expliciet gebruikt mogen worden voor een restaurant, kantine, winkel en fietsenverhuurbedrijf.

- De vestiging van het recht van erfpacht van een 4-tal percelen, in gebruik zijnde als parkeerterrein nabij de camping "Roosdunen" (18-12-2019 Hyp4 77039/179). Totaal groot 7.234 m$^2$. Canon: € 9.013,--. € 1,25/m$^2$. Bij een canonuitgifte van 2,1% betekent dit een grondwaarde van € 60,--.
- Een perceel bedrijventerrein te Nes, Achterdijk 34. Het perceel is 3.920 m$^2$ groot en op 4 december 2018 geleverd voor € 110,--/m$^2$ (excl. btw). Gelet op het feit dat de locaties onderdeel zijn van een geheel welke bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd is ook dit object als referentie perceel bedrijventerrein bijgevoegd.

**WAARDERING:**
Voor de waardering van de verschillende percelen is door mij gekeken naar de bestemming van de betreffende locatie, de gebruiksmogelijkheden en naar de gevonden referenties.
Per object zal hierna de waarde-indicatie worden aangegeven.

1. Klein Vaarwater € 110,--/m$^2$
2. Kiekduun € 110,--/m$^2$
3. Duinoord € 110,--/m$^2$
4. Roosduinen € 60,--/m$^2$
5. Koudenburg € 60,--/m$^2$
6. Boomhiemke € 110,--/m$^2$
7. Qurios € 110,--/m$^2$

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en tot een nadere toelichting gaarne bereid.

Leeuwarden, 24 april 2020

H.K.B. Kaspers
Register Makelaar / Taxateur

**Recht van opstal**

*- Afvalcontainers recreatiepark Koudenburg -*

De ondergetekenden:

**Recreatiepark Koudenburg B.V., statutair gevestigd te Hollum, adres Oosterhiemweg 2, 9161 CZ Hollum, ingeschreven in het handelsregister met nummer 01042055, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. T. Barf**

verder te noemen "de eigenaar", en

**De Gemeente Ameland, gevestigd te Ballum, adres Jelmeraweg 1, 9162 EA Ballum, ingeschreven in het handelsregister met nummer 01180264, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de secretaris-directeur van deze gemeente, dhr. I.J.W. Valk**

Verder te noemen "de gemeente",

Verder gezamenlijk te noemen "partijen"

komen overeen dat de eigenaar verleent aan de gemeente, gelijk de gemeente aanvaardt:

Het gebruik inclusief het recht van opstal op het perceel gelegen aan de Oosterhiemweg te Hollum, kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 3784 deels, met een oppervlakte van 6 $m^2$ per container, derhalve een totale oppervlakte van ca. 30 $m^2$, nader aangegeven op de bijgevoegde situatieschetsen.

Het recht van opstal wordt verleend ten behoeve van het gebruik, onderhoud en vervanging van afvalcontainers, onder de volgende voorwaarden:

**Artikel 1 Algemene bepalingen**

1. Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 10 jaar, ingaande op 1 juli 2020 en eindigende op 30 juni 2030. Na afloop van deze periode zal het recht van opstal telkens met vijf jaar worden verlengd, tenzij de overeenkomst wordt opgezegd.

2. De vergoeding voor het gebruik van de grond en het recht van opstal bedraagt €37,80 exclusief BTW per jaar. De gemeente ontvangt hiervoor een factuur. Bij niet tijdige betaling is de gemeente vanaf de verschijndag rente verschuldigd over de vergoeding, gelijk aan de in het Burgerlijk Wetboek geregelde wettelijke rente, onverkort het recht van de eigenaar om te allen tijde het verschuldigde te kunnen vorderen en ontbinding van de overeenkomst te vragen.

3. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

4. De vergoeding kan, los van de jaarlijkse indexering, eens per vijf jaar worden herzien indien blijkt dat de vergoeding niet langer overeenkomt met de waarde in het economisch verkeer. De eigenaar moet deze herziening onderbouwen en de gemeente hiervan een maand van tevoren schriftelijk op de hoogte stellen.

5. De eigenaar en de gemeente verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het perceel en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De gemeente aanvaardt het perceel in de staat waarin het op dit moment verkeert.

**Artikel 2 Verplichtingen gemeente**

1. De lasten die met betrekking tot het recht van opstal zullen worden geheven, komen voor rekening van de gemeente.

2. De gemeente zal het gebruik noch het recht van opstal op het perceel aan een derde mogen uitgeven, in gebruik geven of zulk gebruik mogen toelaten zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

3. De gemeente verklaart alle op het perceel gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.

4. De gemeente is bevoegd de afvalcontainers bij het einde van deze overeenkomst te verwijderen, mits het perceel in dezelfde staat wordt opgeleverd als het in gebruik is uitgegeven of de staat waarin het met goedkeuring van de eigenaar is gebracht.

5. De gemeente is verantwoordelijk voor een deugdelijke verzekering ten behoeve van aansprakelijkheidsstellingen als gevolg van eventueel te ontstane schade door of vanwege het gebruik, onderhoud of vervanging van de afvalcontainers.

**Artikel 3 Verplichtingen eigenaar**

1. De lasten die met betrekking tot de onroerende zaken van de eigenaar worden geheven, blijven voor rekening van de eigenaar.

**Artikel 4 Einde van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst kan tegen het einde van de aangegane termijn worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar.

2. Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst is mogelijk indien:
   a. Er sprake is van wederzijds goedvinden;
   b. Er sprake is van een dringende reden voor opzegging van algemeen belang.

3. Indien de overeenkomst tussentijds wordt opgezegd op grond van lid 2 sub b van dit artikel is het van belang dat deze opzegging goed gemotiveerd wordt waarbij de belangen van de wederpartij voldoende zijn meegenomen.

4. Bij het eindigen van het recht van opstal blijven de afvalcontainers in eigendom bij de gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

**Artikel 5 Inzamelplek grof huisvuil, grof snoeiafval, schoon puin en bouw- en sloopafval**

1. Er kan in overleg tussen partijen een vaste plek op de camping worden aangewezen voor opslag van grof huisvuil, grof snoeiafval, schoon puin en bouw- en sloopafval.

2. De gemeente zamelt de categorie huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld onder 5.1 periodiek in.

3. De gemeente maakt gebruik van de inzamelplek als bedoeld onder 5.1. De gemeente betaalt hiervoor geen vergoeding.

**Artikel 6 Toegang tot de camping**

1. De gemeente is verplicht huishoudelijk afval in te zamelen. Om te voldoen aan deze verplichting geeft de eigenaar de gemeente toestemming de camping te betreden met een vuilniswagen inclusief medewerkers om zo de afvalcontainers en de inzamelplek als bedoeld in artikel 5 te bereiken.

**Artikel 7 Gedeelde nietigheid**

1. Indien enige bepaling van deze overeenkomst, om welke reden dan ook, geheel of gedeeltelijk ongeldig is, dan blijft de overeenkomst voor het overige onverminderd van kracht, terwijl partijen voor wat betreft de ongeldige bepaling geacht worden datgene te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig de strekking van de ongeldige bepaling het meest nabij komt.

**Artikel 8 Kosten overeenkomst**

1. De kosten van deze overeenkomst, de kadastrale kosten en de kosten voor het vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van de gemeente.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Ballum op _____

| | |
|---|---|
| De eigenaar, | De gemeente, |
| T. Barf | I.J.W. Valk |