

BVa

Bakker Vastgoedadvies bvba

organisatieadvies, procesmanagement, projectmanagement

Staatsbosbeheer Regio Fryslân
t.a.v. de heer Ing. S.P. Visser
Postbus 1726
8901 CA LEEUWARDEN

Vereniging Terschellinger Erfpachters
t.a.v. de heer drs. M.J. Kusters
Lergerbosweg 3
8896 JM TERSCHELLING-HOORN

Datum : 2 november 2001
Onderwerp : bindend advies Recrea

Geachte heren,

Ondergetekenden, mr. J. Hoogland, als deskundige namens de VTE en als zodanig optredende namens de hier betrokken erfpachters, ing. J.J. Claus, als deskundige namens Staatsbosbeheer, en mr.ing. H.P. Bakker als voorzitter zijn ingeschakeld in verband met de canonherziening van een aantal erfpachtrechten van welke rechten in de eerste plaats wordt gewaardeerd:

Een perceel kadastraal bekend Gem. Terschelling, sectie H nr. 1091, groot ca. 15.800 m² waarop bij akte van vestiging van 17 juni 1991 een tijdelijk recht van erfpacht voor 30 jaar is gevestigd.

Bijgevoegd treft u ons bindend advies aan ter zake dit erfpachtrecht.

In verband met dit advies doen ondergetekenden, ongevraagd doch unaniem, de volgende aanbevelingen ter verbetering van de wijze van uitgifte in erfpacht van grond in deze en vergelijkbare gevallen door Staatsbosbeheer. Deze aanbevelingen zijn ingegeven door onze conclusie dat de huidige erfpachtvoorwaarden niet alleen ongunstig en/of onduidelijk zijn voor de erfpachter maar ook een waardedrukkend effect hebben.

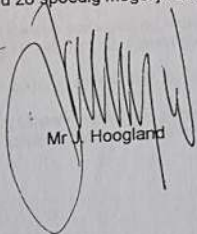
1. Verleng de periode waarvoor grond in erfpacht wordt uitgegeven tot 50 jaar of geef uit voor onbepaalde tijd met in beide gevallen de mogelijkheid van tussentijdse vervallenverklaring in het "algemeen belang" onder analoge toepassing van de bepalingen van de Ontheffingswet ter bepaling van de schadevergoeding welke de erfpachter toekomt.

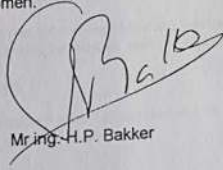
2. Hanteer een eenduidige omschrijving van grondwaarde en canonpercentage bij uitgifte.
3. Hanteer een eenduidige omschrijving van het moment waarop de facultatieve herziening na bijvoorbeeld 10 jaar kan worden toegepast en beperk deze mogelijkheid tot toepassing gedurende het 11^e jaar, resp. 21^e jaar, enz., ter voorkoming van voortdurende onzekerheid bij de erfpachter over de toepassing van deze herzieningsmogelijkheid.
4. Hanteer een eenduidige definitie van de wijze waarop grondwaarde en eventueel het canonpercentage dienen te worden aangepast.
5. Hanteer een onder- en bovengrens voor de canon voor de toepassing van de canonherziening. Bijvoorbeeld een ondergrens gelijk aan de vastgestelde canon bij de laatste (tienjaarlijkse) herziening of bij gebreke daaraan de canon bij vestiging en een bovengrens gelijk aan tweemaal de vastgestelde canon bij de laatste (tienjaarlijkse) herziening of bij gebreke daaraan de canon bij vestiging.
6. Overweeg de erfpachter de mogelijkheid te bieden de canon voor de gehele duur van het recht af te kopen.
7. Wijzig de vereiste toestemming voor vervreemding van het erfpachtrecht in een meldingsplicht.
8. Wijzig de bepaling betreffende het einde van het erfpachtrecht in die zin dat de erfpachter bij het niet "vertengen" van het erfpachtrecht, ongeacht de daaraan ten grondslag liggende oorzaak, een vergoeding wordt toegekend voor alle gebouwen, werken en beplantingen die hij op basis van zijn recht heeft aangebracht. De vergoeding dient onafhankelijk en objectief te worden vastgesteld op basis van de Ontheeningswet.

Onze adviezen met betrekking tot de overige erfpachtrechten waarvoor u ons heeft ingeschakeld zullen wij u zo spoedig mogelijk doen toekomen.

Hoogachtend,


Ing. J.J. Claus


Mr J. Hoogland


Mr ing. H.P. Bakker

BINDEND ADVIES

De ondergetekenden

1. Ing. J.J. Claus, als rentmeester NVR/beëdigd taxateur/registertaxateur RT werkzaam bij Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V., gevestigd te 8440 AA Heerenveen, Postbus 24, in deze optredende als deskundige voor Staatsbosbeheer Regio Fryslân;
2. Mr J. Hoogland, als fiscaal en juridisch adviseur/beëdigd taxateur verbonden aan Hoogland C.S., gevestigd te 3743 KE Baarn, Amaliaalaan 41, in deze optredende als deskundige voor de Vereniging Terschellinger Erfpachters en als zodanig deskundige namens de in dit advies betrokken erfpachter Recrea Bungalows Terschelling B.V. c.s. (1);
3. Mr ing. H.P. Bakker, als vastgoedadviseur verbonden aan Bakker Vastgoedadvies bvba, gevestigd te 2650 Edegem (België), Oude Terelststraat 19, voorzitter.

In aanmerking nemende

1. Dat op het perceel kadastraal Gem. Terschelling sectie H nr. 1091, groot 15.800 m², bij akte van vestiging d.d. 17 juni 1991 een tijdelijk erfpachtrecht voor 30 jaar is gevestigd, welk recht wordt geacht te zijn ingegaan op 1 januari 1991, tegen een canon van f 37.600,- per jaar. Aan dit recht is voor de duur daarvan een recht van opstal verbonden voor – de reeds aanwezige – 21 zomerbungalows en een beheerderswoning.
2. Dat conform artikel 2 van de akte van vestiging de canon iedere drie jaar wordt geïndexeerd, welke canon thans bedraagt f 46.957,- per jaar.
3. Dat conform artikel 3 van de akte van vestiging de canon na minimaal tien jaar kan worden herzien, voor het eerst met ingang van 1 januari 2001, in verband met fluctuaties in de waarde van onroerend goed.
4. Dat conform artikel 3 van de akte van vestiging, indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, de waarde van het in erfpacht uitgegeven goed gemotiveerd zal worden vastgesteld door drie deskundigen.
5. Dat ondergetekenden als zodanig door partijen zijn aangewezen.

Geven ondergetekenden in dit bindend advies hun gezamenlijk standpunt weer ten aanzien van de waarde van het in erfpacht uitgegeven goed alsmede van de vast te stellen canon.

¹ Volgens de akte van vestiging is naast Recrea Bungalows Terschelling BV levens sprake van sub b. de heer T. Westra, sub c. de heer N. Valkenburg, sub d. mev. H. Giezen, sub e. vier personen (de heer D. Schaafsma, mev. H. Brouwer, mev. E.I.G. Schaafsma en de heer A.R. Schaafsma) en sub f. mev. C. Spannenburg, allen gezamenlijk te noemen "de erfpachter".

Omschrijving van het object

Het erfpachtperceel is in de gemeente Terschelling gelegen binnen de bestemming "Zomerhuizen klasse A" in het bestemmingsplan Midland-Noord welk bestemmingsplan is voorzien van een correctieve herziening goedgekeurd op 17 september 1986. De grond binnen deze bestemming is bestemd voor recreatieve woonverblijven plus bijgebouwen met de daarbij behorende terreinen, andere bouwwerken en andere werken. De bebouwde oppervlakte zal tenminste 45 en ten hoogste 85 m² bedragen.

Het perceel is bebouwd met 22 recreatiewoningen, opgetrokken in metselwerk, gedeeltelijk voorzien van een plat dak en gedeeltelijk voorzien van een kap. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt circa 718 m².

Overwegende

1. Dat aan ondergetekenden door Staatsbosbeheer de volgende stukken zijn voorgelegd:
 - 1.1. Correctieve herziening ex art. 30 WRO van het bestemmingsplan Midland-Noord, goedgekeurd op 17 september 1986.
 - 1.2. Akte van vestiging d.d. 17 juni 1991 van het onderhavige erfpachtrecht.
 - 1.3. Memo Staatsbosbeheer d.d. 2 juli 2001 met aangehecht brief Dienst der Domeinen d.d. 17 oktober 1990 samen betreffende taxatiewaarde en canonpercentage bij uitgifte van het onderhavige erfpachtrecht.
 - 1.4. De notariële aktes als hierna vermeld onder overweging 8.
 - 1.5. Akte van levering d.d. 24 juli 2000, perceel erfpachtgrond met zomerhuis, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie E nummer 1299.
 - 1.6. Proces verbaal d.d. 19 september 2000 van de veiling bij inschrijving van een perceel erfpachtgrond met zomerhuis, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, nr. 494, idem akte van gunning d.d. 20 september 2000, en idem akte van kwijting d.d. 19 oktober 2000.
 - 1.7. Rust, Ir. W.N.J., e.a., Vastgoed Financieel, 2^e herziene druk 1997, Delftse Universitaire Pers; hieruit bijlage 7.3. "Grondwaarde bij bestaande objecten (artikel)".
2. Dat aan ondergetekenden door de erfpachter de volgende stukken zijn voorgelegd:
 - 2.1. Exploitatieoverzicht van vakantiehuisen op erfpachtgrond op Terschelling in 2000, VTE, 25 oktober 2000.
 - 2.2. Notitie betreffende de berekening van het canonpercentage, L.A. Ankum, 15 oktober 1999.
 - 2.3. Notitie "Erfpachtrente, een heet hangijzer", M.J. Kusters, ongedateerd.
3. Dat in overleg met partijen in plaats van de plaatselijke bezichtiging als bedoeld in artikel 3 van de akte van vestiging een hoorzitting is gehouden waar door ondergetekenden op 17 september 2001 aan partijen de gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt als bedoeld in artikel 3 van de akte van vestiging. Dat van deze gelegenheid door partijen gebruik is gemaakt. Ter onderbouwing is tevens:
 - door Staatsbosbeheer bij brief van 10 september 2001 een visie op de canonherziening kenbaar gemaakt.
 - door de erfpachter een notitie "Aandachtspunten" op de hoorzitting ingebracht.
4. Dat met de vaststelling van de waarde als bedoeld in artikel 3 lid 1, gezien het gestelde in artikel 3 lid 2, (mede) wordt bedoeld vaststelling van de canon.

5. Dat ingevolge artikel 3 lid 1 ondergetekenden geen rekening houden met verbeteringen die de erfpachter zelf heeft aangebracht.
6. Dat in 1991 bij de heruitgifte van dit erfpachtrecht voor de bepaling van de canon is uitgegaan van de in 1990 getaxeerde grondwaarde ad f 752.000,- en een canonpercentage van 5%.
7. Dat ten aanzien van het eindigen van het recht van erfpacht in hoofdzaak het volgende is bepaald in artikel 11 van de akte van vestiging:
 - 7.1. Na het verstrijken van de termijn waarvoor het recht is gevestigd zal het eindigen.
 - 7.2. De erfpachter heeft alsdan het recht de gebouwen, werken en beplantingen die hij onverplicht heeft aangebracht weg te nemen. Hij heeft derhalve geen recht op vergoeding van de waarde van de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.
 - 7.3. Indien Staatsbosbeheer belang heeft bij het niet verwijderen van de opstallen aan het eind van het recht, zal tussen de erfpachter en de eigenaar een redelijke vergoeding kunnen worden overeengekomen voor de opstallen.
 - 7.4. Indien de belangen van de Staat dan wel van Staatsbosbeheer zich naar het oordeel van Staatsbosbeheer niet tegen verlenging van het erfpachtrecht verzetten, zal de erfpachter in de gelegenheid worden gesteld het recht verlengd te krijgen, onder alsdan vast te stellen voorwaarden en een dan te bepalen canon.
8. Dat ondergetekenden kennis hebben genomen van de volgende aktes betreffende leveringen van appartementsrechten:
 - 8.1. Appartementsrecht kad. Gem. Terschelling sectie H, complex 1587-A app. 9 (Duinweg 25-?): Akte 15-12-1997, koopprijs f 275.000,-. Canontoekenning voor de overdrachtsbelasting 1/22 van f 44.141,- of f 2.006,41 (waarde niet in de akte vermeld).
 - 8.2. Appartementsrecht kad. Gem. Terschelling sectie H, complex 1587-A app. 11 (Duinweg 25-11) Akte 19-12-1997, koopprijs f 275.000,-. Canontoekenning voor de overdrachtsbelasting 1/22 van f 44.141,- of f 2.006,41 geeft een waarde van f 25.060,-.
 - 8.3. Appartementsrecht kad. Gem. Terschelling sectie H, complex 1587-A app. 10 (Duinweg 25-10) Akte 25-2-1998, koopprijs f 275.000,-. Canontoekenning voor de overdrachtsbelasting 1/22 van f 44.141,- of f 2.006,41 geeft een waarde van f 24.826,-.
 - 8.4. Appartementsrecht kad. Gem. Terschelling sectie H, complex 1587-A app. 15 (Duinweg 25-?) Akte 29-5-1998, koopprijs f 290.000,-. Canontoekenning voor de overdrachtsbelasting 1/22 van f 44.141,- of f 2.006,41 geeft een waarde van f 24.826,-.
 - 8.5. Appartementsrecht kad. Gem. Terschelling sectie H, complex 1587-A app. 20 (Duinweg 25-20) Akte 4-12-1998, koopprijs f 322.000,-. Canontoekenning voor de overdrachtsbelasting 1/22 van f 44.141,- of f 2.006,41 geeft een waarde van f 23.936,-.
 - 8.6. Appartementsrecht kad. Gem. Terschelling sectie H, complex 1587-A app. 5 (Duinweg 25-E) Akte 4-1-2001, koopprijs f 539.500,-. Canontoekenning voor de overdrachtsbelasting 1/22 van f 46.957,- of f 2.134,41 geeft een waarde van f 25.463,-. Deze verkoop betreft de beheerderswoning.
9. Dat de laatst bekende taxatie voor de Onroerende Zaakbelasting van dit perceel niet beschikbaar was voor ondergetekenden en daarom niet kon worden meegewogen.
10. Dat de grondwaarde van het onderhavige erfpachtrecht, bij gebreke aan transacties voor vergelijkbare grond, niet op basis van een marktvergelijking kan worden beoordeeld.
11. Dat thans bij uitgifte in erfpacht of heruitgifte door Staatsbosbeheer geen eenduidig canonpercentage wordt gehanteerd. In incidentele gevallen komen percentages voor van 5 en 7% bij uitgifte in erfpacht voor bepaalde tijd van grond bestemd voor recreatiewoningen.

En nader overwegende

1. ten aanzien van de grondwaarde

De grondwaarde bij heruitgifte van het recht bedroeg f 752.000,- en het gehanteerde canonpercentage bedroeg 5%. De grondwaarde per 1 januari 2001 is op de volgende drie manieren benaderd:

a. uitgaande van een verhouding van 20:80 tussen grondwaarde en opstalwaarde

Bij de verkoop of uitgifte in erfpacht van grond voor woningbouw wordt, door veel gemeenten, voor grondgebonden woningen een zogenaamde grondquote gehanteerd van 20% (of meer). Dit houdt in dat van de vrij-op-naam verkoopprijs van de woning een percentage wordt gerekend voor de bepaling van de grondwaarde.

Op basis van de leveringsaktes van appartementsrechten als hiervoor omschreven komen ondergetekenden tot de conclusie dat de objectwaarde, de som van grond- en opstalwaarde, per 1 januari 2001 gemiddeld f 353.000,- bedraagt (het gemiddelde van de transacties in 1998, f 320.196,-, plus 2 x 5% waardeinstijging). De gemiddelde grondwaarde per appartementsrecht bedraagt dan f 70.600,-. Voor het totale erfpachtperceel komt de grondwaarde dan op 22 x f 70.600,- = f 1.553.200,-.

b. residueel

Wat zouden de stichtingskosten bedragen van vergelijkbare bungalows als gebouwd op het onderhavige perceel en wat zou een dergelijke bungalow opbrengen indien deze zou worden gebouwd op dit erfpachtperceel. Het verschil is de bruto grondwaarde, nog te corrigeren voor eventueel aan het perceel toe te rekenen kosten.

Mede uitgaande van de hiervoor bepaalde gemiddelde waarde van f 350.000,- voor een bestaande bungalow op erfpachtgrond⁽²⁾ leidt deze methode tot het volgende:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Opbrengst "vrij-op-naam" van een nieuw gebouwde vergelijkbare recreatiebungalow | f 375.000,- |
| Netto opbrengst excl. 20% voor BTW en kosten | f 312.500,- |

Af:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Algemene kosten, winst en risico 12% (12/112 x f 312.500,-) | f 33.482,- |
| 2. Verkoop- en promotiekosten, stel 2% (van f 350.000,-) | f 7.500,- |
| 3. Bouwkosten 300 m ² à f 575,- | f 172.500,- |
| 4. Architect en overige adviseurs 10% van de bouwkosten | f 17.250,- |
| 5. Rente over de netto opbrengst vermindert met algemene kosten, winst en risico: 6% gedurende 6 maanden over de gemiddelde investering gedurende deze periode | f 4.123,- |
| | f 234.855,- |

Totaal

f 77.645,-³

Bruto grondwaarde

² Gezien het onderlinge verschil in grootte van de bestaande bungalows is uitgegaan van een inhoud gebaseerd op de volgens het vigerende bestemmingsplan maximaal toegestane bebouwde oppervlakte en de minimale dakhelling, met als alternatief een kleinere oppervlakte en de maximale dakhelling. Op grond hiervan is een inhoud van 300 m³ gehanteerd.

³ Indien wordt uitgegaan van een (niet-vergelijkbare) luxe bungalow en eigen grond in plaats van erfpacht stijgt de "vrij-op-naam" verkoopwaarde tot ca. f 450.000,- en de bruto grondwaarde tot ca. f 115.000,- per kavelt of ca. f 160,- per m².

Voor zover bekend zijn de kosten welke aan het perceel moeten worden toegerekend beperkt tot in hoofdzaak de aanwezige verharding en riolering. De kosten hiervan worden geraamd op f 2.500,- per perceel. Hiermee komt de netto grondwaarde op f 75.145,- per perceel.

De grondwaarde van het totale perceel komt hierdoor $22 \times f 75.145,- = f 1.653.190,-$.

c. uitgaande van een marktvergelijking van grondwaardes

De netto oppervlakte van de kavels is ongeveer 680 m². Voor zover kon worden nagegaan worden op Terschelling op dit moment geen vergelijkbare kavels voor recreatiebungalows te koop of in erfpacht aangeboden. Op grond van enkele transacties in de afgelopen jaren en informatie over transacties op andere Waddeneilanden ontstaat het beeld dat de grondprijs voor recreatiebungalows gemiddeld circa f 150,- per m² bedraagt.

Op basis van deze beperkte marktvergelijking wordt de vrije verkoopwaarde van het onderhavige perceel, bij de huidige bestemming en de aanwezige opstallen weggedacht, geraamd op f 150,- per m².

Het verschil tussen deze "vrije verkoopwaarde" en de hiervoor onder 1 en 2 bepaalde grondwaarden voor het van de volle eigendom afgeleide erfpachtrecht wordt veroorzaakt door met name de volgende factoren:

1. erfpacht
2. voor een bepaalde (korte) periode
3. tegen gedeeltelijk ongunstige en/of onduidelijke voorwaarden
4. de wijze waarop de schadevergoeding aan het einde van het erfpachtrecht wordt bepaald.

Deze waarde wordt vanwege deze invloeden, die zich niet of zeer moeilijk lenen voor een waardering, bij de grondwaardebepaling buiten beschouwing gelaten.

2. ten aanzien van de canon

Ondergetekenden zijn van mening dat in principe twee methoden in aanmerking komen om de canon te bepalen:

1. De grondwaarde wordt bepaald als de "vrije verkoopwaarde" en bij het canonpercentage wordt rekening gehouden met het feit dat sprake is van erfpacht.
2. Bij de bepaling van de grondwaarde wordt rekening gehouden met het feit dat sprake is van erfpacht met bijbehorende bijzondere voorwaarden en voor het canonpercentage wordt een marktconform percentage gehanteerd.

Een benadering gebaseerd op de vrije verkoopwaarde met een marktconforme rente leidt tot een zeer hoge canon terwijl een benadering gebaseerd op de grondwaarde bij erfpacht met een canonpercentage waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat sprake is van erfpacht leidt tot een zeer lage canon. De redenen waarom een erfpachter erfpacht accepteert c.q. een eigenaar erfpacht hanteert worden bij beide benaderingen op een niet evenwichtige manier gewaardeerd.

Gezien de invloed op de grondwaarde van de specifieke erfpachtvoorwaarden zoals deze door Staatsbosbeheer op Terschelling worden gehanteerd kiezen ondergetekenden voor de tweede methode als hiervoor vermeld.

Nu ten aanzien van het te hanteren percentage in de akte van vestiging geen percentage is vastgelegd, hetgeen in andere vestigingsaktes uit dezelfde periode wel het geval is, en ook niet is vastgelegd dat het percentage dient te worden toegepast dat per 1 januari 2001 voor vergelijkbare situaties wordt gehanteerd, zijn ondergetekenden gezamenlijk van mening dat het canonpercentage dient aan te sluiten bij de marktrente.

Meerdere rentetariefsorten op de kapitaalmarkt achten ondergetekenden geschikt om in aanmerking te komen als referentie. Tevens is van belang dat beide partijen in de ingebrachte stukken uitgaan van een verhoging voor risico (en administratie)^(*). Opmerkelijk is dat Staatsbosbeheer geen eenduidige en objectieve methode hanteert ten aanzien van de vaststelling van het canonpercentage.

Ondergetekenden verschillen van mening ten aanzien de te hanteren referentie voor het rentepercentage en het te hanteren opslagpercentage voor risico en administratie. Met toepassing van artikel 3 lid 1 van de akte van vestiging wordt het canonpercentage vastgesteld op 5,4%.

Ondergetekenden zijn gezamenlijk van mening dat de "redelijkheid en billijkheid" van artikel 6:248 BW meebrengt dat de canon in het kader van een tienjaarlijkse herziening niet onbepert kan stijgen. De praktijk van canonherzieningen (bij de heruitgifte) van oude erfpachtrechten in onder andere Amsterdam en Den Haag kent een zekere matiging terwijl sommige bestaande gemeentelijke erfpachtvoorwaarden een bovengrens kennen bij canonherziening (bijvoorbeeld de algemene bepalingen 1983 van de gemeente Utrecht kennen maximaal een verdubbeling bij de tienjaarlijkse canonherziening ^(*)). Een bovengrens gelijk aan tweemaal de vastgestelde canon bij de laatste (tienjaarlijkse) herziening, of bij gebreke daaraan de canon bij vestiging, achten ondergetekenden hier "redelijk en billijk".

Bepalen als volgt


De grondwaarde wordt, gezien:

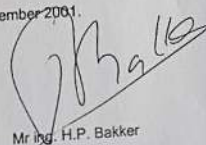
1. de omschrijving "de waarde van het in erfpacht uitgegeven goed" in artikel 3 lid 1 van de akte van vestiging;
2. de waardedrukkende invloed van de overige bepalingen als opgenomen in de akte van vestiging;
3. en het feit dat sprake is van het bepalen van de grondwaarde bij bestaande objecten, bepaald op basis van de eerste twee manieren waarop de grondwaarde hiervoor onder de nadere overwegingen is benaderd.

1. De grondwaarde per recreatiebungalow wordt bepaald op f 73.000,--.
Hierdoor komt de grondwaarde van het totale erfpachtperceel op f 1.606.000,--.
2. De jaarlijkse canon per 1 januari 2001 wordt gezien het percentage van 5,4% en de matiging tot tweemaal de vastgestelde canon bij vestiging vastgesteld op f 75.200,--.
Hierdoor komt de jaarlijkse canon per recreatiebungalow op f 3.942,--.

Aldus opgemaakt en ondertekend in vijfvoud te Baarn op 2 november 2001.


Ing. J.J. Claus


Mr J. Hoogland


Mr ing. H.P. Bakker

⁴ Staatsbosbeheer in haar brief van 10 september 2001 onder ad 3, de erfpachter indirect in de ingebrachte notitie "Erfpachtrente, een heet hangijzer" door op blz. 3 te stellen dat de rente op staatsobligaties een kleine risicodekking bevat en vervolgens voor het canonpercentage een relatie met deze rente te leggen.

⁵ Hoewel deze voorwaarden nadien zijn opgevolgd door de "algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)", waarin een eenmalige afkoop van de canon voor de gehele duur van het erfpachtrecht is voorzien, gelden de algemene bepalingen 1983 nog voor veel bestaande erfpachtrechten.