

Gemeente Amsterdam

T.a.v. 5.1.2e

Weesperplein 8

1018 XA Amsterdam

Amsterdam, 7 april 2023

Betreft: vragen met betrekking tot taxatie Basisweg 2 Weesp

Geachte 5.1.2e

De erfpachter van Basisweg 2 Weesp heeft naar aanleiding van ons taxatierapport een aantal vragen gesteld. In deze brief proberen we een toelichting of antwoord te geven op de gestelde vragen.

### Vraag 1:

Hoe kan het verschil zo groot zijn met de berekening van de kale ondergrond in het taxatierapport van eind 2020:

#### Antwoord 1:

*Het taxatierapport van eind 2020 is gebaseerd op de uitgangspunten en bijzondere voorwaarden van de akte van uitgifte. Dit zijn onder andere:*

- *Op basis van een tijdelijk recht van erfpacht dat eindigt op 31 december 2049*
- *Het gebruik als golfterrein met bijbehorende club accommodaties*

*Het taxatierapport van november 2021 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:*

- *Op basis van het volle eigendom of op basis van een eeuwigdurend afgekocht recht van erfpacht*
- *Het gebruik als golfterrein met bijbehorende club accommodaties*
- *Er is tevens aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan zodat horeca-4 is toegestaan. Bij eeuwigdurende afkoop zal deze gebruiksmogelijkheid ook privaatrechtelijk zijn toegestaan.*

### Vraag 2:

Er wordt in het rapport ook vergeleken met veel betere stukken grasland en die waardes variëren van 5.1.2b m<sup>2</sup> (rapport nov 21 pagina 20). Ook enige andere voorbeelden met 5.1.2b euro m<sup>2</sup>. Twee ervan vanwege faillissement maar ook hier bij Golfbaan Weesp was sprake van een faillissement in 2016 en nadien aanhoudende exploitatieverliezen welke wij kunnen aantonen; het is geen vetpot. Al met al de vraag hoe komt men dan voor ons op 5.1.2b euro m<sup>2</sup>?

#### Antwoord 2:

*In het vergelijk van referenties wordt er gecorrigeerd voor locatie, transactiedatum, de grootte van het betreffende perceel en wel of niet gedwongen transactie. Voor deze zaken wordt gecorrigeerd. Hierbij is voor locatie en grootte gecorrigeerd en zijn de taxateurs op een geschatte waarde van € 5.1.2b per m<sup>2</sup> uitgekomen.*

### Vraag 3:

De opwaardering naar de hotelkamer ontwikkeling is volgens taxatie 5.1.2b euro. Ook dit lijkt ons veel te hoog voor dit beperkte oppervlakte waarbij het beoogde parkeer terrein ook voor die hoge prijs m<sup>2</sup> wordt meegenomen. Het bouwvlak is en blijft maximaal 750m<sup>2</sup>. Nu pakt men na de beoogde ontwikkeling 1.522 m<sup>2</sup> en het parkeerterrein wordt meegenomen tegen de hoge prijs van 5.1.2b euro m<sup>2</sup>.

*Antwoord 3:*

*De grootte van het bouwvlak verandert niet maar de gebruiksmogelijkheden van een deel van het bouwvlak veranderen wel. Op basis van de gebruiksmogelijkheden als "hotelappartementen" is er een hogere grondwaarde ontstaan.*

*We koppelen de (te realiseren) parkeerplaatsen aan de (te bouwen) hotelappartementen. We hebben hierbij geen huur- of leegwaarde aan de parkeerplaatsen toebedeeld. Voor de hotelappartementen inclusief een parkeerplek is een huurwaarde geschat en op basis daarvan de ontwikkelingswaarde geschat. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen zijn separaat stichtingskosten opgevoerd.*

*De prijs die hieruit voortvloeit is dus de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> grond of per m<sup>2</sup> BVO te realiseren. Als we de parkeerplaatsen hier afzonderlijk uitfilteren zal de waarde per m<sup>2</sup> grond van deze parkeerplaatsen substantieel dalen. Aan de andere kant zal de grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO van de 20 hotelappartementen hoger uitvallen.*

*De 5.1.2b per m<sup>2</sup> is derhalve een gemiddelde van hotel en parkeren. Men kan dus niet stellen dat parkeren voor 5.1.2b wordt meegenomen.*

#### **Vraag 4:**

Het uitgangspunt dat de bouw en ontwikkelkosten circa 5.1.2b bedragen is vanwege de fors gestegen bouwkosten achterhaalt; offertes die we nu opvragen zijn ongeveer 5.1.2b waardoor het te verwachten rendement en dus ook de waardering fors lager uitvallen.

*Antwoord 4:*

*Zowel hypotheekrente alsook bouwkosten zijn in een relatief korte periode behoorlijk gestegen en daardoor kunnen afwijkingen in marktomstandigheden ontstaan tussen de waarde peildatum van een taxatie en het moment waarop een transactie gaat plaatsvinden. Daarentegen is de markt voor hotels de afgelopen periode ook weer behoorlijk gestegen en met alle nieuwbouwprojecten waar momenteel niet mee gestart gaat worden is de verwachting dat de bouwkosten de komende tijd weer naar een normaal niveau gaan. De taxateur dient zich te houden aan een waarde peildatum en moet uitgaan van de omstandigheden die op deze waarde peildatum van toepassing zijn.*

#### **Vraag 5:**

In de taxatie van eind 2020 staat ook het onderwerp beschreven. Clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes (pagina 9 van de bijlage). Ons inziens hoeft de waardering bij opties 1 met aanpassing van het erfpachtcontract dan ook niet aangepast te worden. Dat is al bindend gewaardeerd op totaal 5.1.2b voor de eerste 5 jaar.

*Antwoord 5:*

*Privaatrechtelijk staat het gebruik als horeca-4 nog niet opgenomen. In onze taxatie hebben wij dat wel meegenomen. Wij zijn ervan uitgegaan dat bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht er wordt aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bestemmingsplan zijn toegestaan.*

#### **Vraag 6:**

Voor de huur vanuit de horeca trekt men een vergelijking met de binnenstad van Weesp. Dit is onterecht; in de binnenstad is het hele jaar goede aanloop; bij ons alleen van Golfers, publiek uit de stad komt niet langs, en in de herfst en winter zijn vele dagen met nauwelijks gasten en dus omzet. In plaats van de geschatte 5.1.2b euro huur rekenen per jaar wij dan ook 5.1.2b euro op jaarbasis aan de horecaexploitant waarvan we een mail bevestiging kunnen overleggen.

*Antwoord 6:*

*Voor het clubhuis is een passende markthuurlage geschat op basis van een exploitatie als club accommodatie ten behoeve van de golf maar tevens met een horeca-4 invulling (zoals dit in het*



*bestemmingsplan is toegestaan). Een horeca-4 gebruik is niet één op één te vergelijken met de horeca functies in de binnenstad van Weesp. Deze locatie is passend voor een horeca-4 gebruik.*

**Vraag 7:**

Al met al vragen wij ons of deze taxatie kan worden heroverwogen of er anders niet een nieuwe/derden taxatie kan komen.

*Antwoord 7:*

*De taxatie betreft een professionele taxatiedienst (PTD) die conform de NRVV richtlijnen is uitgevoerd. Er is een plausibiliteit uitgevoerd door een tweede taxateur.*

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

123vastgoedexpertise

5.1.2e