

0003  
From: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl]  
Sent: Mon 5/22/2023 10:18:38 AM  
Subject: RE: 2023-03-01 Indicatie erfpachtrecht Basisweg 2 te Weesp ([redacted] 5.1.2e)  
Received: Mon 5/22/2023 10:18:41 AM

Goedemiddag [redacted] 5.1.2e,  
Zijn er al antwoorden binnen op onderstaande vragen?  
De behandeling van onze aanvraag voor de ontwikkeling van  
20 hotelkamers loopt wederom vertraging op; nu door een  
negatief advies van de welstand hetgeen ons recent pas  
is medegedeeld; tekeningen zullen  
daarop dienen te worden aangepast is de verwachting.  
De datum van 1 juni om te beslissen komt m.i. nu te vroeg.  
Kan een en ander worden uitgesteld tot het najaar?  
Overigens zal optie 2 voor ons normaliter afvallen; afkoop  
voor eeuwigdurende erfpacht  
met hartelijke groeten

[redacted] 5.1.2e  
VGAP BV  
Van: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>  
Verzonden: maandag 27 maart 2023 17:02  
Aan: [redacted] 5.1.2e  
CC: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>; info@123vastgoedexpertise.nl  
Onderwerp: RE: 2023-03-01 Indicatie erfpachtrecht Basisweg 2 te Weesp ([redacted] 5.1.2e)

Hartelijk dank voor uw reactie.  
Ik zal uw vragen met de taxateur bespreken en verder intern overleggen/afstemmen met mijn collega's alvorens ik u een reactie kan zenden. Zodra ik uw vragen kan beantwoorden kom ik bij u terug.

Vriendelijke groeten,  
[redacted] 5.1.2e  
[redacted] 5.1.2e  
Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling  
**Gemeente Amsterdam**  
[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
Aanwezig: maandag t/m donderdag  
Meer informatie  
Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

Vragen  
Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

[redacted] 5.1.2e  
Van: [redacted] 5.1.2e  
Verzonden: maandag 27 maart 2023 16:46  
Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>  
CC: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>; info@123vastgoedexpertise.nl  
Onderwerp: RE: 2023-03-01 Indicatie erfpachtrecht Basisweg 2 te Weesp ([redacted] 5.1.2e)

Hierbij nog mijn hartelijke dank voor de indicatieve berekeningen voor o.a. mogelijke aankoop ondergrond  
De 15 maanden tussen taxatierapport van november 2021 en deze indicatieve aanbieding van maart  
blijf ik lang vinden en het jammere is dat de rente het laatste jaar met ongeveer 3% is gestegen. Op [redacted] 5.1.2b is dit [redacted] 5.1.2b euro per jaar  
keer 30 jaar = [redacted] 5.1.2b in mijn nadeel omdat ik e.e.a. moet financieren.  
De vragen die ik en mijn adviseur hebben voor nu zijn:  
Hoe kan het verschil zo groot zijn met de berekening van de kale ondergrond in het taxatierapport van eind 2020  
voor de berekening van de erfpacht canon, ook op basis van residuele grondwaarde?  
Toen totaal [redacted] 5.1.2b euro opgesteld door Kruidenier een expert op het gebied van  
taxatie van golfbanen; eind 2021 door 123vastgoedexpertise [redacted] 5.1.2b euro.

1048818

0003

verschil 5.1.2b zijnde 95% hoger!

Kale ondergrond t.b.v. golfbaan 5.1.2b m2 taxatie december 2020  
tov 5.1.2b m2 van taxatie november 2021

Dit is al gelijk het grootste verschil in waardering(circa 200.000)

(5.1.2b m2 staat op pagina 43/44). Na depreciatie zelf 5.1.2b m2.

De situatie van dit perceel is het slechtste en natste deel in de polder.

Staat regelmatig blank ook door hoge peil van de poldersloot de Wetering.

Was voor in gebruik name niet verkaveld en nauwelijks met machines in herfst en winter begaanbaar. De 5.1.2b m2 was o.i. dan ook de juiste waardering.

Er wordt in het rapport ook vergeleken met veel betere stukken grasland en die waardes variëren van 5.1.2b m2 (rapport nov 21 pagina 20)

Ook enige andere voorbeelden met 5.1.2b euro m2

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 m2?**

De waardering voor het bouwvlak is resp. 5.1.2b waar ik wel mee kan leven.

(5.1.2b staat op pagina 44 voor ten hoogste het maximale bouwvlak ad. 750m2)

Dit bouwvlak blijft ook in de nieuwe situatie 750m2.

**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.

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 m2 wordt meegenomen.

Het bouwvlak is en blijft maximaal 750m2. Nu pakt men na de beoogde ontwikkeling 1.522 m2 en het Parkeerterrein wordt meegenomen tegen de hoge prijs van 5.1.2b euro m2.

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.

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 (mail ik separaat). Ook hier is het geen vetpot.

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

Ook willen wij nu onze beslissing van keuze optie laten afhangen of er een onherroepelijke vergunning voor de ontwikkeling van de hotel appartementen komt. Dit is nog volop in behandeling en zou langer kunnen duren dan de gestelde beslisdatum van 1 juni.

Graag vernemen we uw reactie,

Met hartelijke groeten

5.1.2e

VGAP BV

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 1 maart 2023 17:55

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: 2023-03-01 Indicatie erfpachtrecht Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

1048818

5.1.2e

Allereerst mijn excuses dat u zo lang op deze mail heeft moeten wachten. Het is een complex dossier en vanuit de gemeente moeten er meerdere afdelingen meekijken zodat het helaas (een stuk) langer heeft geduurd.

- een indicatie voor het erfpachtrecht Basisweg 2 te Weesp;
- een kopie informatiebrief van 20 juli 2021;
- het taxatierapport van 20 oktober 2022 met waardepeildatum 24 november 2021;
- Algemene Bepalingen 2016;
- 

brochure integriteit bij vastgoedtransacties;

- formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties.

Omdat de bijlagen te groot zijn om als losse bijlagen bij deze mail te voegen kunt u de bijlagen downloaden door op de volgende link te klikken: [Klik hier](#).

Het is veel informatie en ook lastige materie. Wij kunnen u wel informeren, maar niet adviseren. Ik raad u daarom aan om een financieel adviseur/notaris/fiscalist in te schakelen die u hierover kan adviseren.

Uiteraard kunt u ook bij ons terecht met vragen en kunnen we een MS Teams gesprek of een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor inplannen als u daar behoefte aan heeft. Indien u inhoudelijke vragen heeft over de taxatie dan verzoek ik u vriendelijk om deze mij schriftelijk per mail toe te zenden zodat ik deze namens u aan de taxateur kan stellen.

Graag zie ik uw reactie **vóór 1 juni 2023** tegemoet. Als ik niks van u verneem dan ga ik ervan uit dat u kiest voor optie 1, het voortzetten van uw tijdelijke recht van erfpacht. Ik zal dan na deze datum contact met u opnemen over het vastleggen van de juiste erfpachtbestemming (die overeenkomt met het feitelijke gebruik van het erfpachtrecht).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:amsterdam.nl)

5.1.2e

**Aanwezig: dinsdag t/m vrijdag**

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

amsterdam.nl

**Vragen**

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).