

0047

5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]

**From:** 5.1.2e  
**Sent:** Thur 5/25/2023 11:19:41 AM  
**Subject:** RE: 2023-05-23 Vraag meeleezen 5.1.2e mail aan de 5.1.2e t.a.v. de taxatie en kennisgeving van het Overnachtingsbeleid Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e  
**Received:** Thur 5/25/2023 11:19:41 AM

Hoi 5.1.2e,

Super bedankt weer voor het meeleezen! Ik heb de vraag over optie 2 ook meegenomen in de mail.

Vanmiddag stuur ik de mail uit naar de 5.1.2e. Ik zal voor beleid ook het formulier invullen en proberen vandaag nog de deur uit te sturen.

Zou jij ook nog een keer willen kijken naar de aangepaste vragen (achter het tijdspand) voor het Juridisch Bureau? Misschien dat ik dat stuk trouwens ook wel gewoon zo naar beleid kan sturen iig het tijdspad en dan alleen de vraag of er overgangsrecht van toepassing is? Scheelt weer een heel formulier invullen.

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** woensdag 24 mei 2023 17:28  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** RE: 2023-05-23 Vraag meeleezen 5.1.2e mail aan de 5.1.2e t.a.v. de taxatie en kennisgeving van het Overnachtingsbeleid Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

5.1.2e,  
Hebben we enig idee hoe snel we weten of dit beleid wel of niet van toepassing is? Het zou wel fijn zijn als we iets aan 5.1.2e kunnen meegeven qua tijdspad.

En laten we inderdaad maar Beleid aanhaken met de vraag of het overnachtingsbeleid op dit dossier van toepassing is, gezien de bijzondere omstandigheden.

Over de mail zelf: ik heb ergens een 'd'tje toegevoegd, verder een goed en duidelijk verhaal. Ik twijfel of we nog iets moeten zeggen over optie 2, dat hij daarbij nog de keuze heeft voor canonbetaling. Misschien ter info toch wel aangeven.

Dus... mail sturen en meteen ook een formulier naar Beleid.

Groet,

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** woensdag 24 mei 2023 16:35  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** RE: 2023-05-23 Vraag meeleezen 5.1.2e mail aan de 5.1.2e t.a.v. de taxatie en kennisgeving van het Overnachtingsbeleid Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e  
Of denk je dat het handig is om beleid mee te laten lezen? Of 5.1.2e (in afwezigheid van 5.1.2e)? Vind het lastig.

**Van:** 5.1.2e

**Verzonden:** dinsdag 23 mei 2023 16:12  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** 2023-05-23 Vraag meeleezen 5.1.2e mail aan de 5.1.2e t.a.v. de taxatie en kennisgeving van het Overnachtingsbeleid Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

5.1.2e,

Ik dacht deze mail te sturen met bijlagen. Mis ik nog iets? Heb jij nog aanvullingen of suggesties ter verbetering?

5.1.2e

5.1.2e,

Dank voor de update ten aanzien van uw aanvraag omgevingsvergunning (met aanvraagdatum 3 februari 2023).

In bijgaand documenten treft u de antwoorden aan van de taxateur op de door u in uw e-mail van 27 maart 2023 gestelde vragen.

Bij de waardering van het erfpachtrecht is de taxateur fictief uitgegaan van zowel publiekrechtelijke toestemming voor uw herontwikkelingsplannen (in de vorm van een onherroepelijke omgevingsvergunning) als privaatrechtelijke toestemming (in de vorm van toestemming voor het wijzigen van de erfpachtovereenkomst overeenkomstig het met de herontwikkeling beoogde gebruik en bebouwing van het erfpachtrecht). Op dit moment is er echter nog geen sprake van publiekrechtelijke toestemming (een onherroepelijke omgevingsvergunning) en van privaatrechtelijke toestemming voor het wijzigen van de erfpachtovereenkomst. Graag wil ik benadrukken dat de uiteindelijke aanbieding (voor de beoogde herontwikkelingsplannen van 20 hotelappartementen en de komst van 29 parkeerplaatsen) pas zal worden verzonden als aan beide voorwaarden (zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke toestemming voor de herontwikkeling) is voldaan.

Recent zijn wij geweest op het overnachtingsbeleid dat in de gemeente Amsterdam van toepassing is en sinds de fusie met Amsterdam ook van toepassing is op het stadsgebied Weesp. Ter informatie zend ik hierbij een link naar de website inzake het Overnachtingsbeleid waar u alle relevante informatie en beleidsstukken kunt vinden: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/overnachtingsbeleid/>

1047640

0047

Omdat sprake is van erfpacht is in uw geval ook het kopje 'Wijziging erfpachtcontract' dat op de website staat vermeld van belang. Als bijlage heb ik de folder 'Afremsen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument' toegevoegd.

Ter aanvulling stuur ik u bijgaand ook een Raadsinformatiebrief toe van 3 februari 2022 waaruit blijkt dat de gemeente Weesp het Amsterdamse overnachtingsbeleid van toepassing heeft verklaard op hotelontwikkelingen in (het stadsgebied) Weesp per fusiedatum 24 maart 2022.

Wat het overnachtingsbeleid voor mogelijke gevolgen heeft voor de privaatrechtelijke toestemming voor uw herontwikkelingsplannen wordt op dit moment (intern) nader uitgezocht.

In verband met bovenstaande lijkt het mij goed om de datum van de huidige beslistermijn van 1 juni 2023 (die is opgenomen in de aan u toegezonden indicatie van 1 maart 2023) te verplaatsen naar 1 oktober 2023. Dit geeft zowel u als de gemeente de mogelijkheid om e.e.a. nader uit te zoeken. Wij streven ernaar om u voor 1 oktober 2023 uitsluitsel te kunnen geven over het al dan niet verkrijgen van privaatrechtelijke toestemming voor de beoogde herontwikkeling van het erfpachtrecht naar 20 hotelappartementen.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e

---

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

**Verzonden:** maandag 22 mei 2023 12:19

**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

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

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

5.1.2e

---

VGAP BV

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

**Verzonden:** maandag 27 maart 2023 17:02

**Aan:** 5.1.2e

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

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

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,

5.1.2e

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

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).

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e

**Verzonden:** maandag 27 maart 2023 16:46

**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

1047640

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

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 jammer is dat de rente het laatste jaar met ongeveer 3% is gestegen. Op 5.1.2b is dit 5.1.2b euro per jaar keer 30 jaar = 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 5.1.2b euro opgesteld door Kruidenier een expert op het gebied van taxatie van golfbanen; eind 2021 door 123vastgoedexpertise 5.1.2b euro. 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

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.

Hierbij zend ik u:

- 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:5.1.2e@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).

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).