

0131
From: 5.1.2e [5.1.2e] 5.1.2e
Sent: Thur 10/19/2017 9:59:04 AM
Subject: RE: Taxatierapport erfpachtherziening Basisweg 2 te Weesp
Received: Thur 10/19/2017 9:59:04 AM

Geachte 5.1.2e,

Graag reageren wij op uw mail van 6 oktober jl. In uw mail geeft u aan dat u denkt dat het financiële risico lager is dan dat wij vermoeden. Wij hebben uw mail/ voorstel zorgvuldig doorgelezen. Wanneer wij kiezen voor de mogelijkheid van het opzeggen van de erfpachtovereenkomst dan betekent dat daar voor ons een financiële verplichting tegenover staat. Wij moeten de waarde van de opstallen, werken en beplanting vergoeden, welke naar alle waarschijnlijkheid in de failliete boedel terecht gaat komen. De opbrengst zal naar alle waarschijnlijkheid gebruikt worden om de schuldeisers te kunnen betalen. De waarde van de opstallen is een andere waarde dan de bebouwde grondwaarde zoals opgenomen in het taxatierapport. Deze richt zich puur op de waarde van de grond exclusief opstallen. Ook moeten wij ons als gemeente houden aan het Europees Mededingingsbeleid. Deze regelgeving omtrent staatssteun vormt een belangrijk kader voor ons grondbeleid. Wij hebben uw vraag nogmaals bekeken en zien op dit moment helaas geen passende en budget neutrale mogelijkheid om u tegemoet te komen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adviseur Grondzaken
Ruimtelijke Ontwikkeling



Nieuwstraat 70a / Postbus 5099 1380 GB Weesp

T 5.1.2e
F 5.1.2e
E info@weesp.nl

Werkzaam op maandagmorgen, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagmorgen

Van: 5.1.2e [5.1.2e] 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2017 15:34
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Taxatierapport erfpachtherziening Basisweg 2 te Weesp

Geachte 5.1.2e,

Uw antwoord geeft mij de indruk dat ik met mijn vraagstelling niet duidelijk genoeg geweest ben. Naar mijn mening is dat financieel risico, bij de opzegging van de erfpacht, veel lager dan door de Gemeente is ingeschat. In april/mei, bij dezelfde vraagstelling aan de wethouder, was er een BV die zich garant wilde stellen voor het risico. Dat financiële risico is ook de reden dat ik u nogmaals gevraagd heb om op de eerdere afwijzing terug te komen. Want waar de Gemeente niet toe durft over te gaan, zou het bestuur van de Golfvereniging mogelijk wel aandurven.

Dat is ook de garantie waarover ik in de mail van 3 oktober spreek.

Ik wilde u zeker niet vragen om alsnog een bankgarantie te verstrekken, dat zag ik wel als verspilde energie.

De opmerking over de garantie is gemaakt vanuit de blik van het verenigingsbestuur.

Als er duidelijk wordt hoe hoog de taxatie-uitkomst van de onroerende zaken is, dan verwacht ik dat wij als Golfvereniging Weesp de Gemeente Weesp misschien wel die garantie kunnen geven, dat wij als vereniging het financiële risico, dat de Gemeente 1047862 lopen, mogelijk wel willen nemen.

Volgens mijn berekening is de waarde van de erfpacht negatief. Daarnaast heeft de Gemeente nog 2 jaar erfpacht te vorderen.

De waarde van de onroerende zaken zal dan ruim boven de 5.1.2b -- moeten liggen om een eventuele garantie

0131

door de vereniging tot een onaanvaardbaar risico te maken. (ons laatste bod is 5.1.2b)

Of uitsluitend de opstallen die waarde hebben betwijfel ik ten zeerste.

Dat is ook de reden dat ik u in de mail van 3 oktober de volgende vraag gesteld heb":

Ik zou u in overweging willen geven hierover van gedachten te wisselen met uw taxateur en nog eens te bekijken of het niet domweg de erfpacht opgezegd kan worden en wat dan de uitkomst van de schadevergoeding zal zijn.

Eventueel wil ik daarover ook best met de makelaar een gesprek hebben, om te kijken of mijn standpunt juist is.

Eén van de bestuursleden reageerde met de opmerking dat ik u lekker bezig hield, maar dat is verkeerde uitleg van mijn vraagstelling.

Ik zou graag willen zien dat er, na meer dan 1 jaar pappen en nathouden, nu eindelijk kordate beslissingen genomen worden. Wat mij betreft hoort daar nog steeds een opzegging van de erfpacht door de Gemeente Weesp bij. Hetzij om maatschappelijke redenen, hetzij om achterstand in betaling.

Wij als golfvereniging willen graag door en daarbij wil ik geen enkele serieuze mogelijkheid ongebruikt laten.

Ik wil u de in cursief opgenomen vraag nogmaals voorleggen.

Met de uitkomst daarvan wil ik als bestuur van de Golfvereniging Weesp nog eens bekijken of wij u de garantie kunnen bieden tot afdichting van het financiële risico dat de Gemeente niet wenst te lopen.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Op 6-10-2017 om 9:57 schreef 5.1.2e :

Geachte 5.1.2e ,

In vervolg op uw e-mail van 3 oktober jl. kunnen wij u als volgt informeren.

U vraagt of de gemeente wil overwegen om het Erfpachtrecht op te zeggen.

Er is door de gemeente eerder al een inventarisatie gemaakt. De gevolgen van opzegging zijn bekeken en opzeggen van de erfpachtovereenkomst is voor ons niet aan de orde. Wij zullen in dat geval een compensatie moeten betalen voor de opstallen aan de erfpachter. Het financieel nadeel in deze is voor de gemeente aanzienlijk.

In uw mail vraagt u of het bestuur nogmaals in overweging wilt nemen om de golfvereniging een garantie te verlenen. Over het geven van deze garantie hebben wij u eerder geïnformeerd. Graag verwijs ik u naar die mail.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adviseur Grondzaken
Ruimtelijke Ontwikkeling



Nieuwstraat 70a / Postbus 5099 1380 GB Weesp

T 5.1.2e

F 5.1.2e

E info@weesp.nl

Werkzaam op maandagmorgen, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagmorgen

Van: 5.1.2e [5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 20:52

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: Taxatierapport erfpachtherziening Basisweg 2 te Weesp

1047862

Johan,

Helemaal goed, houdt de gemeente lekker bezig.

5.1.2e (makelaar) reageerde (telefonisch) als door een wesp gestoken op mijn mail met de aangepaste bieding.

Hoe kon ik dat nou toch doen en we waren zo open met elkaar en gisteren had ik ons bod nog bevestigd enz.. Hij gaat overleggen met de bank en gaat per omgaande reageren en het zal wel een afwijzing van het bod worden.

Prima, ga ik 5.1.2e van Rabobank bellen en het een en ander nog een keer duidelijk uitleggen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e 5.1.2e]

Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 17:41

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @weesp.nl >

CC: 5.1.2e . < 5.1.2e @weesp.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e >
< 5.1.2e @xs4all.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @upcmail.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @upcmail.nl >

Onderwerp: Re: Taxatierapport erf pachtherziening Basisweg 2 te Weesp

Geachte 5.1.2e ,

Hartelijk dank voor het taxatie-rapport.

Ik wordt alleen zo triest als ik kijk naar de gemiste kansen.

Op basis van de parameters uit het rapport kom ik in mijn berekening van de waarde van de erfpacht uit op een negatief bedrag van ca 5.1.2b

Wijzigen we de rente parameter naar een op dit moment meer gangbaar percentage van 0% +1% opslag, cf de methodiek van de taxateurs, dan komt de waarde van de erfpacht zelfs op ruim 5.1.2b negatief uit.

Bedenken we daarbij dat de waarde van de opstallen dan nog wel vergoed zal moeten worden aan de erfpachter, dan zal er naar mijn mening een bedrag resteren dat lager is dan het bod dat wij als vereniging op dit moment aan de curator gedaan hebben.

De Gemeente heeft nog 2 jaar erfpacht te vorderen, dat verlaagt de schade vergoeding ook nog.

(Overigens wordt bij de berekening van de erfpacht wel weer uitgegaan van de bestemming sport !)

Ik zou u in overweging willen geven hierover van gedachten te wisselen met uw taxateur en nog eens te bekijken of het niet domweg de erfpacht opgezegd kan worden en wat dan de uitkomst van de schadevergoeding zal zijn.

Eventueel wil ik daarover ook best met de makelaar een gesprek hebben, om te kijken of mijn standpunt juist is.

Onder voorbehoud, van een gunstige uitkomst van de taxatie door uw makelaar, wil ik in overleg met het bestuur nog wel eens in overweging nemen om de gevraagde garantie te geven.

Vriendelijke groet,

5.1.2e .

Op 3-10-2017 om 15:52 schreef 5.1.2e :

Geachte 5.1.2e ,

Zoals wij hebben besproken in ons overleg gisteren stuur ik u hierbij het taxatierapport van de herziening van de erfpachtcanon toe.

Als u nog vragen heeft dan kunt u altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adviseur Grondzaken

Ruimtelijke Ontwikkeling

DISCLAIMER:

Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Weesp gaat geen verplichtingen aan op basis van dit e-mailbericht. Aan de tekst van dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Het kan informatie bevatten die vertrouwelijk of om andere redenen rechtens beschermd is.

Als u deze mededeling leest maar niet de geadresseerde bent, wijzen we u erop dat u geen recht hebt kennis te nemen van deze e-mail of deze te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde(n). Stuur het bericht a.u.b. retour afzender en verwijder het uit uw bestanden.

Wij wijzen iedere aansprakelijkheid af voor schade ten gevolge van een onjuiste, onvolledige en ontijdige verzending en ontvangst van de inhoud van deze e-mail. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van virussen.

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

DISCLAIMER:

Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Weesp gaat geen verplichtingen aan op basis van dit e-mailbericht. Aan de tekst van dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Het kan informatie bevatten die vertrouwelijk of om andere redenen rechtens beschermd is.

Als u deze mededeling leest maar niet de geadresseerde bent, wijzen we u erop dat u geen recht hebt kennis te nemen van deze e-mail of deze te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde(n). Stuur het bericht a.u.b. retour afzender en verwijder het uit uw bestanden.

Wij wijzen iedere aansprakelijkheid af voor schade ten gevolge van een onjuiste, onvolledige en ontijdige verzending en ontvangst van de inhoud van deze e-mail. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van virussen.

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print