

0043

5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e

Sent: Tue 3/28/2023 4:25:21 PM

Subject: RE: 2023-03-27 Vragen aan 5.1.2e met betrekking tot vragen erfpachter Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

Received: Tue 3/28/2023 4:25:22 PM

Ja, digitaal is ook goed. Ik ben trouwens aanstaande maandag ook op kantoor.

Groet,

5.1.2e

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

Verzonden: maandag 27 maart 2023 17:53

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

Onderwerp: 2023-03-27 Vragen aan 5.1.2e met betrekking tot vragen erfpachter Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

5.1.2e,

Ik heb de vragen voor wat betreft de taxatie bij 5.1.2e uitgezet.

Voor wat betreft de vragen die wij kunnen beantwoorden heb ik alvast een opzet gemaakt maar onze reactie hangt natuurlijk ook af van ons gesprek met 5.1.2e over de mogelijkheid op privaatrechtelijke toestemming voor de hotelappartementen ivm het overnachtingsbeleid.

Wat denk jij? De afspraak staat nu op 4 april maar misschien handiger om dit naar voren te trekken? Morgen was jouw agenda al vol zag ik maar anders misschien digitaal proberen?

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: maandag 27 maart 2023 16:46

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

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

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 jammere is dat de rente het laatste jaar met ongeveer 3% is gestegen. Op 5 ton 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 4,20 m2 taxatie december 2020

tot 6,81 m2 van taxatie november 2021

Dit is al gelijk het grootste verschil in waardering(circa 5.1.2b

(4,20 m2 staat op pagina 43/44). Na depreciatie zelf 3,62 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 4,20 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 5,75 en 5,83 m2 (rapport nov 21 pagina 20)

Ook enige andere voorbeelden met 4,94, 5,29 en 5,38 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 6,81 euro m2?

De waardering voor het bouwvlak is resp. 67,50 en 97,56 waar ik wel mee kan leven.

(67,50 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)

1047633

0043
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 privaatrechtelijk overeengekomen erfpachtbestemming is volgens de akte van uitgifte: "golfterrein met de daarbij behorende clubaccomodaties". Voor het wijzigen van de privaatrechtelijke bestemming is toestemming nodig van Burgemeesters en Wethouders. Aan deze toestemming kunnen ook nadere voorwaarden worden verbonden zoals een herziening van de canon. Bij de canonherziening in 2020 is uitgegaan van: "een golfterrein met opstallen en alle daartoe behorende bestanddelen (waaronder een Golfbaan met een 9 holes par 3 en par 4 baan, driving range, clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes, opslagruimte". Hier is de canon per januari 2020 op gebaseerd. Echter is dit gebruik privaatrechtelijk gezien niet nader overeengekomen. Daarom zal de privaatrechtelijke bestemming overeenkomstig dit gebruik moeten worden aangepast. De wijziging van de bestemming en de daarbij behorende canon moeten na goedkeuring B&W worden vastgelegd in een notariële akte.

Indien u de bestemming verder wilt uitbreiden met 20 hotelappartementen en 29 parkeerplaatsen dan zal eerst moeten worden gekeken of u hier privaatrechtelijke toestemming voor kunt krijgen en als u toestemming krijgt dan zal de canon moeten worden herzien. De huidige canon is namelijk vastgesteld voor het gebruik: "een golfterrein met opstallen en alle daartoe behorende bestanddelen (waaronder een Golfbaan met een negen holes par drie en par vier baan, driving range, clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes, opslagruimte" en daar komen dan dus de hotelappartementen en de parkeerplaatsen bij. Indien u kiest voor optie 1 én u gaat verder met de herontwikkeling dan zal dus een nieuwe taxatie nodig zijn om het tijdelijke erfpachtrecht opnieuw te waarderen op deze nieuwe bestemming en de bijbehorende nieuwe canon vast te stellen.

N.B. Voor Amsterdam, en sinds 24 maart 2022 ook voor Stadsgebied Weesp, geldt het 'Overnachtingsbeleid', dit betekent dat xxxxx [hier verder uitwerken n.a.v. de uitkomst van ons overleg met 5.1.2e].
[stuur bijlage overnachtingsbeleid mee en link naar internet pagina]

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 m2.

Het uitgangspunt dat de bouw en ontwikkelkosten circa 1.5/mln bedragen is vanwege de fors gestegen bouwkosten achterhaalt; offertes die we nu opvragen zijn ongeveer 2.0/mln 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.

Wij kunnen de termijn verlengen met 2 maanden tot 1 augustus 2023.

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 .nl>

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;

1047633

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

Transformatiespecialist
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.

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.