

0008

5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e

Sent: Mon 9/4/2023 11:31:20 AM

Subject: RE: 2023-08-31 Vraag aan erfpachter inzake overnachtingsbeleid en status aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

Received: Mon 9/4/2023 11:31:23 AM

Goedemiddag 5.1.2e,

Ja het is de bedoeling dat voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd.

Volgens mij is het echter ook zo dat vanwege opname in het vigerende bestemmingsplan van de hotel functie in 2018(buitengebied) dit niet uitmaakt en van rechtswege op het perceel geldt, hetgeen ook in dat stuk staat en dat dit wordt nagevolgd.

Zo zijn er recent ook twee nieuwe hotel/b en b in Weesp gerealiseerd en geopend
Dus helemaal op slot zit dit niet.

Ook kan het, zoals ik heb gelezen, door nieuwe zienswijzen vanuit Weesp nog weer het eea kan veranderen waardoor nieuwe initiatieven ook mogelijk worden

Wij hopen einde van deze maand duidelijkheid te krijgen over het afgeven

van een omgevingsvergunning.

Met hartelijke groeten

5.1.2e

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

Verzonden: donderdag 31 augustus 2023 11:14

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

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

Onderwerp: 2023-08-31 Vraag aan erfpachter inzake overnachtingsbeleid en status aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

5.1.2e,

Kunt u mij misschien nog antwoord geven op de vraag of de erfpachter voor eigen rekening en risico de aangevraagde zo hotelappartementen zal gaan realiseren? Het antwoord is namelijk van belang om te kunnen beoordelen of het 'overgangsrecht' (zoals op pagina 12 van bijgaande bijlage beschreven) al dan niet van toepassing zou kunnen zijn.

Verder was ik nog benieuwd naar de status van de vergunningsaanvraag. Is er al meer bekend over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning en op welke termijn dit zal gebeuren?

Ik verneem graag van u.

Hartelijke groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 31 mei 2023 9:57

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

Onderwerp: RE: 2023-05-24 Uitstel beslistermijn indicatie en kennisgeving Overnachtingsbeleid gemeente Amsterdam (en stadsgebied Weesp) Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

5.1.2e,

Hierbij een eerste reactie op uw schrijven;

Dank voor uw reactie en uitgebreide antwoorden.

Mag ik u vragen door wie u er op bent geweest dat het overnachtingsbeleid

Amsterdam ook van toepassing is op stadsgebied Weesp?

Het genoemde stuk hebben wij namelijk niet eerder gezien en is ons dus ook onbekend.

Opmerkingen hierover;

Onze aanvraag dateert van 23.3.2022 ; dit is voor de fusiedatum van Weesp met Amsterdam

In het geldende vigerende bestemmingsplan, welke in 2018 is aangepast, staat duidelijk

dat deze locatie horecabestemming categorie 4 (de meest uitgebreide) heeft met hotelfunctie!

Wij beroepen ons dus op het vigerende bestemmingsplan, hetgeen ook als uitzondering

op het nieuwe beleid wordt genoemd.

Dit was de reden voor de wethouder als antwoord op onze vragen dat

dit niet hoefde te worden opgenomen in de structuurvisie 2050;

het staat al in het vigerende bestemmingsplan was het antwoord en

is dus al mogelijk.

In de daarvoor opgemaakte structuurvisie staat deze locatie wel als

zodanig genoemd.

1048826

0008

is wel degelijk ook recent weer een nieuw hotel geopend in Weesp, waarschijnlijk stond dit ook al in het bestemmingsplan. Aan de randen van Weesp, en hier ligt deze locatie, is ook in de nieuwe opvattingen ruimte voor een hotel ontwikkeling. Voor uw overige vragen zal ik eerst overleg voeren en hier op terug komen. Met hartelijke groeten

5.1.2e

VGAP BV

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

Verzonden: donderdag 25 mei 2023 17:44

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

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

Onderwerp: 2023-05-24 Uitstel beslistermijn indicatie en kennisgeving Overnachtingsbeleid gemeente Amsterdam (en stadsgebied Weesp) Basisweg 2 te Weesp 5.1.2e

Dank voor de update ten aanzien van uw aanvraag omgevingsvergunning (met aanvraagdatum 3 februari 2023). In uw onderstaande mail geeft u aan dat optie 2 het betalen van een afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk afvalt. Ik was even benieuwd of heel optie 2 afvalt dus ook het betalen van een jaarlijkse canon? Dus In bijgaand Word document 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 gewezen 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/> 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. Stadsgebied Weesp is tot op heden aangemerkt als *nee-gebied* voor wat betreft het overnachtingsbeleid. Wat het overnachtingsbeleid voor mogelijke gevolgen heeft voor de privaatrechtelijke toestemming voor uw herontwikkelingsplannen wordt op dit moment (intern) nader uitgezocht. In dat kader zou ik graag van u willen weten of u zelf (voor eigen rekening en risico) de aangevraagde 20 hotelappartementen zal gaan realiseren?

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) conform uw voorstel te verplaatsen naar het najaar. De nieuwe datum voor de beslistermijn zal zijn **1 oktober 2023**. Dit geeft zowel u als de gemeente de mogelijkheid om e.e.a. nader uit te zoeken. Wij streven er uiteraard naar om u voor 1 oktober 2023 ook uitsluitel te geven over het al dan niet verkrijgen van (privaatrechtelijke) toestemming o.g.v. het overnachtingsbeleid voor de beoogde herontwikkeling van het erfpachtrecht naar 20 hotelappartementen.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

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.

1048826

naar 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 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; info@123vastgoedexpertise.nl

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.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar erfpacht@amsterdam.nl.

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 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>; info@123vastgoedexpertise.nl

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 5.1.2b 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

tot 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

0008
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. 5.1.2e waar ik wel mee kan leven.

5.1.2e 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 5.1.2e 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 1048826 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

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.

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.

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.

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.