

0162
Cc: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl]; [redacted] 23vastgoedexpertise[info@123vastgoedexpertise.nl]
From: [redacted] 5.1.2e
Sent: Fri 4/7/2023 3:25:58 PM
Subject: RE: 2023-04-03 Mail [redacted] 5.1.2e met aanvullende afspraken 2023 tussen erfpachter Golfbaan Weesp en uitbater horeca (Basisweg 2 Weesp) [103071-15328106]
Received: Fri 4/7/2023 3:26:01 PM
[reactie op vragen 07042023.pdf](#)

Floor,

Bijgaand de antwoorden. Ik heb er 3,5 uur aan besteed.

Voor toelichting kun je me volgende week bereiken.

Fijne Paasdagen

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
Tel : [redacted] 5.1.2e
www.123vastgoedexpertise.nl



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.

Van: "[redacted] 5.1.2e" <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Datum: woensdag, 5 april 2023 12:59

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @123vastgoedexpertise.nl>

CC: "[redacted] 5.1.2e" <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-04-03 Mail [redacted] 5.1.2e met aanvullende afspraken 2023 tussen erfpachter Golfbaan Weesp en uitbater horeca (Basisweg 2 Weesp) [103071-15328106]

[redacted] 5.1.2e

Heel fijn, bedankt!

Vriendelijke groeten,

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @123vastgoedexpertise.nl>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 9:59

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

1047943

Onderwerp: Re: 2023-04-03 Mail 5.1.2e met aanvullende afspraken 2023 tussen erfpachter Golfbaan Weesp en uitbater horeca (Basisweg 2 Weesp) [103071-15328106]

5.1.2e,

Ik pak het vandaag op en zal met een antwoord komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
Tel : 5.1.2e
www.123vastgoedexpertise.nl



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vernieuwingsdiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.

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

Datum: maandag, 3 april 2023 12:52

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@123vastgoedexpertise.nl>

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

Onderwerp: 2023-04-03 Mail 5.1.2e met aanvullende afspraken 2023 tussen erfpachter Golfbaan Weesp en uitbater horeca (Basisweg 2 Weesp)

5.1.2e,

In navolging op de op 27 maart jl. gezonden mailwisseling (zie bijlage) zend ik je onderstaande twee mails van de erfpachter door.

Lukt het jou om de vragen van erfpachter ten aanzien van het taxatierapport te beantwoorden of heb jij van mij nog aanvullende gegevens nodig (van mij of de erfpachter)? Heb jij wellicht ook een indicatie hoe lang de beantwoording van de vragen zal duren? Dan kan ik daar rekening mee houden. We hebben de erfpachter bij het verzenden van de indicatie namelijk 3 maanden de tijd gegeven om een keuze uit te brengen waarbij de termijn op 1 juni 2023 verloopt.

Mocht jij nog nader willen overleggen dan hoor ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groeten,

1047943

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Aanwezig: maandag t/m donderdag

Meer informatieInformatie 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.

Van: Golfbaan Weesp <5.1.2e@golfweesp.nl>**Verzonden:** dinsdag 28 maart 2023 0:22**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>**CC:** 5.1.2e <@123vastgoedexpertise.nl>**Onderwerp:** RE: afspraken 2023 Golfbaan Weesp en horeca

NB: Vergoeding baliewerk receptie ad. 5.1.2b euro per maand betalen wij aan de horeca die

op enige tijd voor ons waarneemt om golfers te ontvangen en registreren.

Van: Golfbaan Weesp <5.1.2e@golfweesp.nl>**Verzonden:** dinsdag 28 maart 2023 0:20**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>**CC:** 'info@123vastgoedexpertise.nl' <info@123vastgoedexpertise.nl>**Onderwerp:** FW: afspraken 2023 Golfbaan Weesp en horeca

En hierbij, hieronder per email bevestigd, nog de afspraken over de huurvergoeding die we van de horeca ontvangen.

Op jaarbasis 5.1.2b euro.

NB; over 2022 volgt geen nabetaling;

Met hartelijke groeten

5.1.2e

VGAP BV

Van: Golfbaan Weesp <5.1.2e@golfweesp.nl>**Verzonden:** dinsdag 6 december 2022 19:27**Aan:** 'info@brasseriegolfbaanweesp.nl' <info@brasseriegolfbaanweesp.nl>**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@golfweesp.nl>**Onderwerp:** afspraken 2023

5.1.2e

0162 naar aanleiding van ons laatste gesprek;

Boekjaar 2022 ronden we af conform eerdere afspraken;

Huurt; minimaal 5.1.2b euro per jaar (5.1.2b euro per maand) met een nabetaling van 10% extra boven de totale omzet van 5.1.2b euro

Onderstaande onze voorstel afspraken voor 2023

Een vast huurbedrag van 5.1.2b euro per maand; totaal 5.1.2b per jaar zonder nabetaling.

Vaste vergoeding kosten 5.1.2b euro per maand

Vergoeding voor baliewerk receptie; 5.1.2b euro per maand

Alle genoemde bedragen exclusief btw

In het derde kwartaal 2023 gaan we dan weer met elkaar om tafel om te kijken naar afspraken 2024 en/of alsdan voor meerdere jaren.

Graag jullie reactie en/of akkoord.

Met hartelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

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.

Subject: 2023-03-27 Vragen van erfpachter aan 5.1.2e met betrekking tot taxatierapport 5.1.2e

Date: Mon Mar 27 17:13:33 CEST 2023

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

To/Cc: 5.1.2e <5.1.2e@123vastgoedexpertise.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@amst...

Hoi 5.1.2e,

Hoe gaat het met je?

Het is alweer even geleden dat we contact hadden over de taxatie van de Basisweg 2 (golfbaan) in Weesp.

We hebben de indicatie onlangs aan de erfpachter verzonden en kregen net zijn eerste reactie binnen. Hij heeft veel inhoudelijke vragen op het taxatierapport waar ik zelf geen antwoord op kan geven. Zou jij hier misschien een antwoord op kunnen geven? Je mag je reactie ook eerst naar mij sturen en dat ik het dan doorstuur naar de erfpachter als je dat fijner vindt.

Als bijlage heeft de erfpachter een taxatierapport (van de 5.1.2e) toegevoegd van de canonherziening van december 2020 voor het tijdelijke erfpachtrecht. Beide taxatierapporten kun je hier downloaden: [Klik hier](#).

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

1047943

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

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

5.1.2e

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.

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>; 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 5.1.2b

(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.

1047943

0162, 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

1047943

0162 (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 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 **1047943 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:erfpacht@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.

Citrix-bijlagen

Verloopt op 26 april 2023

2022-10-20 Definitief taxatierapport Basis...esp.pdf 20,8 MB

taxatie december 2020 Golfbaan Weesp o...ond.pdf 7,3 MB

[Bijlagen downloaden](#)

5.1.2e gebruikt Citrix Files om veilig documenten te delen.