

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

VGAP B.V.

5.1.2e

Alleen verzonden per e-mail: 5.1.2e@5.1.2e.nl

Datum 1 maart 2023
Dossiernummer 5.1.2e
Ons kenmerk 2023-168
Behandeld door 5.1.2e, Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e, 5.1.2e@amsterdam.nl
Bijlagen Kopie informatiebrief van 20 juli 2021
Taxatierapport van 20 oktober 2022 met waardepeildatum 24 november 2021
AB2016

Onderwerp **Toelichting en indicatie financiële voorwaarden**

Hierbij zend ik u een indicatie. De indicatie bevat de financiële gegevens en gevolgen van alle drie de opties die de (voormalige) gemeente Weesp u als erfpachter heeft aangeboden ten aanzien van het hieronder vermelde erfpachtrecht. Bijgaand zend ik u een kopie van de brief van 20 juli 2021 die u eerder heeft ontvangen met een nadere toelichting omtrent deze drie opties.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Basisweg 2 te Weesp
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371
Kavelgrootte:	68.255 m ² en 8.860 m ²
Huidige bestemming:	golfterrein met de daarbij behorende clubaccomodaties
Dossiernummer:	5.1.2e
Ingangsdatum erfpacht:	1 januari 2000
Einddatum erfpacht:	31 december 2049
Huidige canon:	5.1.2b



Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

1047741



5.1.2e

De drie opties die u worden aangeboden:

- Optie 1. Het voortzetten van uw huidige tijdelijke erfpachtrecht. Met vaststelling van de nieuwe canon middels een taxatie en waarbij de nieuw vastgestelde canon per 1 januari 2025 in zal gaan.
- Optie 2. Conversie van uw tijdelijke erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (met toepassing van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van de gemeente Amsterdam: "AB2016").
- Optie 3. Het kopen van de bloot eigendom (hierdoor wordt u volledig eigenaar van de grond en de opstallen).

INDICATIE (FINANCIËLE) VOORWAARDEN PER OPTIE

Bijgaand zend ik u het taxatierapport van 20 oktober 2022 met waardepeildatum 24 november 2021 waar onderstaande financiële gegevens op zijn gebaseerd.

Let op: deze indicatie is geen officiële erfpachtaanbieding. Aan deze indicatie kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in bestemming en/of vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) kunnen tot gevolg hebben dat de in deze indicatie genoemde bedragen kunnen wijzigen.

1. Optie 1: (financiële) voorwaarden voortzetten tijdelijke erfpacht

1.1 Financiële voorwaarden

Momenteel heeft u een tijdelijk erfpachtrecht. Gedurende de looptijd van uw tijdelijke erfpachtrecht vindt iedere 5 jaar een periodieke hertaxatie van de canon plaats. Volgens de erfpachtbepalingen worden de (erfpacht)grondwaarde, het canonpercentage en de hoogte van de canon vastgesteld door twee deskundigen. Hierdoor kan de canon iedere 5 jaar stijgen of dalen. Aan deze hertaxaties zijn kosten verbonden voor u en de gemeente, ieder voor de helft.

Op basis van de erfpachtbepalingen die zijn opgenomen in de akte van vestiging erfpachtrecht moet de canon van uw erfpachtrecht worden herzien per 1 januari 2025.

U betaalt tot deze datum een jaarlijkse canon van **5.1.2e**.

1.2 Bestemmings-bebouwingswijziging

1.2.A. Bestemmingswijziging conform het huidige feitelijke gebruik

Het erfpachtrecht heeft volgens de akte van vestiging erfpacht de bestemming: 'golfterrein met de daarbij behorende clubaccomodaties'. U mag het erfpachtrecht alleen overeenkomstig deze overeengekomen bestemming gebruiken. Het feitelijke gebruik wijkt echter af van de overeengekomen bestemming: u gebruikt de clubaccommodatie ook als partycentrum met brasserie, die daardoor niet (alleen) ten dienste staan aan het golfterrein. Op grond van het erfpachtcontract is het u niet geoorloofd om de grond en opstallen zodanig te gebruiken. De gemeente kan u ontheffing van dit verbod verlenen en daaraan voorwaarden verbinden. Eén van deze voorwaarden is dat de erfpachtbestemming moet worden aangepast conform het huidige feitelijke gebruik. Indien u kiest voor optie 1 zult u een aanbieding bestemmingswijziging ontvangen waarbij het huidige feitelijke gebruik van het erfpachtrecht als erfpachtbestemming zal worden vastgelegd.

Het huidige feitelijke gebruik van het erfpachtrecht is blijkens het taxatierapport van 10 oktober 2022:

- een negen (9) holes golfbaan van 72.827 m² kavel;
- een driving range van maximaal 199 m² bruto vloeroppervlakte (bvo);
- een clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes van maximaal 548 m² bruto vloeroppervlakte (bvo); en
- opslagruimten van maximaal 177 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

1.2.B. Bestemmings- en bebouwingswijziging conform (ver)bouwplannen aanvraag omgevingsvergunning d.d. 23 maart 2022

U heeft op 23 maart 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van de driving range en huidige opslagruimte en de bouw van 20 hotelappartementen, nieuwe opslagruimte en 29 parkeerplaatsen op maaiveld. Als u een onherroepelijke omgevingsvergunning krijgt en u het erfpachtrecht overeenkomstig wilt gebruiken, dan wijzigt de erfpachtbestemming en bebouwing ten opzichte van het huidige gebruik. U

moet dan opnieuw toestemming vragen aan de gemeente om af te wijken van de vastgelegde erfpachtbestemming. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden gesteld, zoals het aanpassen van de erfpachtbestemming en een wijziging van de huidige canon. Deze wijzigingen moeten in een notariële akte worden vastgelegd.

1.3 Fiscaliteit (ingeval van optie 1.2.B. bestemmings-bebouwingswijziging)

Fiscaliteit bij optie 1.2.B. bestemmings- en bebouwingswijziging conform (ver)bouwplannen aanvraag omgevingsvergunning d.d. 23 maart 2022

Blijkens de verbouwplannen wordt het bestaande tijdelijk erfpachtrecht gewijzigd middels een bestemmings- en bebouwingswijziging. Het tijdvak van het gewijzigde erfpachtrecht eindigt op 31 december 2049. Bedoelde bestemmings- en bebouwingswijziging kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB 1968) als een verhuurdienst in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel b van de wet OB 1968. De verhuurdienst is in de hoofdregel vrijgesteld van omzetbelasting, tenzij partijen opteren voor een btw belaste verhuurdienst conform artikel 11, eerste lid, onderdeel b, ten vijfde van de wet OB 1968. Alsdan is de maatstaf van heffing voor de btw de vergoeding die partijen met elkaar afspreken: de (grond)waarde, gebaseerd op de nieuwe bestemming.

Let op: er gelden voor de fiscaliteit verschillende regimes op uw erfpachtrecht, er kan btw en overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

We raden u aan om in verband met de fiscaliteit contact op te nemen met uw fiscalist of notaris.

1.4 Verschuldigde canon over het jaar 2023

Indien u kiest voor optie 1 ontvangt u op korte termijn een factuur voor de verschuldigde canon over het jaar 2023.

1.5 Overige aandachtspunten

De kosten voor de notariële akte van bestemmings-/bebouwingswijziging en de inschrijving daarvan in het kadaster komen geheel voor uw rekening.

De bestemmings-/bebouwingswijziging kan gevolgen hebben voor uw hypotheek. Uw bank of notaris kan u hier meer over vertellen.

2. Optie 2: (financiële) voorwaarden conversie naar eeuwigdurende erfpacht

2.1 Financiële voorwaarden

2.1.A. Erfpachtgrondwaarde en canon op basis van huidig feitelijk gebruik

Hieronder vindt u een financieel overzicht met de bedragen voor elke betaalwijze (jaarlijkse betaling of afkoopsom) bij een conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht op basis van het huidige feitelijke gebruik en erfpachtbestemming:

- een negen (9) holes golfbaan van 72.827 m² kavel;
- een driving range van maximaal 199 m² bruto vloeroppervlakte (bvo);
- een clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes van maximaal 548 m² bruto vloeroppervlakte (bvo); en
- opslagruimten van maximaal 177 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

A: Erfpachtgrondwaarde	5.1.2b
B: Actueel canonpercentage	2,39%
C: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: A x B	5.1.2b
D: Afkoopsom	

Betaalwijze canon

Bij de conversie naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende twee betalingsopties:

- 1) U kiest voor een jaarlijks geïndexeerde canon van 5.1.2b. Dat betekent dat de canon elk jaar per 1 januari wordt aangepast aan de inflatie. De canon wordt hierna niet meer herzien via een taxatie, zoals in 2020 nog is gebeurd. De canon kan wel wijzigen als er een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt.
- 2) U kiest voor het betalen van een afkoopsom van 5.1.2b. U koopt dan de canonbetalingen voor het eeuwigdurende erfpachtrecht in één keer af (vooruit). U betaalt daarna geen canon meer tenzij er een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt.

2.1.B. Erfpachtgrondwaarde en canon op basis van (ver)bouwplannen ingediend bij aanvraag omgevingsvergunning d.d. 23 maart 2022

Hieronder vindt u een financieel overzicht met de bedragen voor elke betaalwijze (jaarlijkse betaling of afkoopsom) bij de conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht met erfpachtbestemming gebaseerd op de door u ingediende (ver)bouwplannen bij de aanvraag omgevingsvergunning van 23 maart 2022:

- een negen (9) holes golfbaan van 75.113 m² terrein;
- een clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes van maximaal 548 m² bruto vloeroppervlak (bvo);
- twintig (20) hotelappartementen van in totaal maximaal 365 m² bruto vloeroppervlak (bvo);
- opslagruimte (met o.a. bergingen en lockers) van maximaal 117 m² bruto vloeroppervlak (bvo);
- negenentwintig (29) parkeerplaatsen op maaiveld.

A: Erfpachtgrondwaarde	5.1.2b
B: Actueel canonpercentage	2,39%
C: Jaarlijkse canon van uw erfpachtrecht: A x B	5.1.2b
D: Afkoopsom	

Betaalwijze canon

Bij de conversie naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit de volgende twee betalingsopties:

- 1) U kiest voor een jaarlijks geïndexeerde canon van € **5.1.2b**. Dat betekent dat de canon elk jaar per 1 januari wordt aangepast aan de inflatie. De canon wordt hierna niet meer herzien via een taxatie, zoals in 2020 nog is gebeurd. De canon kan wel wijzigen als er een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt.
- 2) U kiest voor het betalen van een afkoopsom van **5.1.2b**. U koopt dan de canonbetalingen voor het eeuwigdurende erfpachtrecht in één keer af (vooruit). U betaalt daarna geen canon meer tenzij er een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt.

2.2 Fiscaliteit (optie 2.1.A en 2.1.B)

Fiscaliteit bij wijziging naar eeuwigdurend erfpacht (conversie)

De wijziging van het bestaande tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpacht kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB 1968) als een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, van de wet OB 1968. De maatstaf van heffing voor de btw is de (grond)waarde, uitgaande van de nieuwe bestemming.

Voor zover het eeuwigdurende recht van erfpacht betrekking heeft op **bebouwde grond**, langer dan 2 jaar in gebruik, (zoals onder andere de opslagruimte en clubgebouw), is de wijziging vrijgesteld van omzetbelasting. Voor zover het eeuwigdurend recht van erfpacht betrekking heeft op **onbebouwde grond** die kennelijk bestemd is om bebouwd te worden (zoals de huidige driving range) is de wijziging van rechtswege belast met omzetbelasting. De driving range is namelijk geen gebouw in de zin van de wet OB 1968 zodat het betreffende perceel – gegeven de plannen van de erfpachter om hotelappartementen te realiseren – kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, wet OB 1968.

Voor het gedeelte dat belast is met overdrachtsbelasting is de notaris verantwoordelijk. We raden u aan om hierover contact op te nemen met uw fiscalist of notaris.

2.3 Overige voorwaarden en aandachtspunten

Nieuwe Algemene Bepalingen worden van toepassing

Na de conversie zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB2016) op uw erfpachtrecht van toepassing worden. Deze treft u aan als bijlage bij deze brief.

Verschuldigde canon over het jaar 2023

Indien u kiest voor optie 2 zal de nog verschuldigde canon over het jaar 2023 bij de notaris (naar rato) worden verrekend op de nota van afrekening. U betaalt tot de nader overeen te komen ingangsdatum van de conversie de oude canon en nadien de nieuwe canon. Nadat de akte van conversie is gepasseerd ontvangt u van de gemeente Amsterdam een aparte factuur voor het nieuwe canonbedrag.

Overige aandachtspunten

De kosten voor de notariële akte van conversie en de inschrijving daarvan in het kadaster komen geheel voor uw rekening.

De conversie kan gevolgen hebben voor uw hypotheek. Uw bank of notaris kan u hier meer over vertellen.

3. Optie 3: (financiële) voorwaarden koop van de grond (bloot eigendom)

3.1 Koopprijs

De koopprijs van de percelen bedraagt EUR **5.1.2b** (zegge: **5.1.2b** kosten koper (en eventuele verschuldigde btw)).

Bovenstaande koopprijs is gebaseerd op de herontwikkelingsplannen van het erfpachtrecht.

3.2 Fiscaliteit

Fiscaliteit bij verkoop bloot eigendom

De gemeente verkoopt het blooteigendom aan koper. Deze transactie kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB 1968) als een levering in de zin van artikel 3, eerste lid, onderdeel a van de wet OB 1968. De maatstaf van heffing voor de btw is de (grond)waarde, gebaseerd op de nieuwe bestemming.

Voor zover de levering betrekking heeft op **bebouwde grond**, langer dan twee jaar in gebruik, (zoals onder andere de opslagruimte en het clubgebouw), is de levering vrijgesteld van omzetbelasting.

De levering is van rechtsweg belast met omzetbelasting voor zover die betrekking heeft op **onbebouwde grond** (de huidige driving range). De driving range is namelijk geen gebouw in de zin van de wet OB 1968 zodat het betreffende perceel – gegeven de plannen van de koper om hotelappartementen te realiseren- kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, wet OB 1968.

Voor het gedeelte dat belast is met overdrachtsbelasting is de notaris verantwoordelijk. We raden u aan om hierover contact op te nemen met uw fiscalist of notaris.

3.3 Overige aandachtspunten

Verschuldigde canon over het jaar 2023

Indien u kiest voor optie 3 zal de nog verschuldigde canon over het jaar 2023 (uitgaande van een leverdatum in 2023) bij de notaris (naar rato) worden verrekend op de nota van afrekening. Vanaf de leveringsdatum stopt de verplichting tot het betalen van canon.

Overige aandachtspunten

De kosten voor de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in het kadaster komen geheel voor uw rekening.

De levering kan gevolgen hebben voor een eventuele hypotheek. Uw bank of notaris kan u hier meer over vertellen.

SLOTBEPALINGEN

Let op, voor bijgaande indicatie geldt in alle gevallen het volgende:

- Alle genoemde bedragen zijn indicaties. Aan deze indicaties kunnen nadrukkelijk **geen** rechten worden ontleend. Wijzigingen in de bestemming en/of het aantal vierkante meters bvo kan tot gevolg hebben dat de in deze indicatie genoemde bedragen wijzigen.
- Erfpachtwijzigingen (zoals een bestemmingswijziging, een bebouwingwijziging, een conversie naar eeuwigdurende erfpacht) en de levering van (bloot) eigendom worden gezien als belastbare feiten door de fiscus en kunnen in de overdrachtsbelasting- en/of btw sfeer vallen. Wij raden u daarom aan om fiscaal advies in te winnen en de fiscale notitie vervolgens bij de gemeente ter beoordeling aan te leveren. In de fiscale notitie moet worden ingegaan op de fiscale consequenties van de herontwikkeling. Gezien de huidige staat van het erfpachtrecht en de toekomstige bouwplannen (op basis van de aanvraag omgevingsvergunning van 23 maart 2022) gaan wij voor deze indicatie uit van een deels btw belaste levering en een deels met overdrachtsbelasting belaste levering.
- Alle programma's (bestemming en bebouwing in de door erfpachter beoogd nieuwe situatie) zoals opgenomen in bovenstaande indicatie is nadrukkelijk onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Een definitieve erfpachtaanbieding wordt alleen gedaan nadat de screening op grond van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) met goed gevolg is doorlopen.

Uw keuze uitbrengen

Graag verneem ik uiterlijk **vóór 1 juni 2023** naar welke optie uw voorkeur uitgaat. U kunt uw keuze voor optie 1, 2 of 3 per e-mail zenden naar **5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl).

Indien ik voor 1 juni 2023 niks van u verneem dan ontvangt u alleen een aanbieding voor het vastleggen van de juiste bestemming conform het huidige feitelijke gebruik en ga ik ervan uit dat u uw tijdelijke erfpachtrecht wenst voort te zetten op basis van uw huidige erfpachtbepalingen (optie 1).

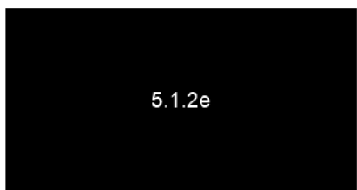
Tot slot

Het is nadrukkelijk niet toegestaan om zonder voorafgaande privaatrechtelijk toestemming van de gemeente aan te vangen met de wijziging van het erfpachtrecht. Erfpachter dient zich te allen tijde te houden aan de toepasselijke erfpachtbepalingen.

Heeft u nog vragen?

Mocht u over deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact op met **5.1.2e** via e-mail adres **5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl).

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

5.1.2e

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gr ↗