

0055
Cc: 'info@123vastgoedexpertise.nl'[info@123vastgoedexpertise.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e@123makelaar.nl
Sent: Tue 6/7/2022 2:52:42 PM
Subject: RE: Bloemendalerweg 5.1.2e Zuiderzeelaan en Basisweg 2 te Weesp [102573-13129837]
Received: Tue 6/7/2022 2:52:44 PM

Ja die heb je vandaag of uiterlijk morgen.

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. 123 Vastgoed 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: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Datum: dinsdag, 7 juni 2022 16:47
Aan: "5.1.2e@123makelaar.nl" <5.1.2e@123makelaar.nl>
CC: "'info@123vastgoedexpertise.nl'" <info@123vastgoedexpertise.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Bloemendalerweg 5.1.2e Zuiderzeelaan en Basisweg 2 te Weesp [102573-13129837]

5.1.2e

Dank voor je toelichting.

Voor wat betreft de rapporten Bloemendalerweg 5.1.2e lukt het jou om deze uiterlijk aankomende donderdag tegen het einde van de dag nog aan te leveren? Ik heb de erfpachters beloofd om uiterlijk vrijdag een indicatie te sturen (het taxatierapport stuur ik dan als bijlage mee).

Voor wat betreft Zuiderzeelaan en Basisweg 2 zal ik eerst nog even intern overleggen en kom ik er bij je op terug. Ik laat je dan weten of de extra kosten akkoord zijn en de rapporten inderdaad overeenkomstig moeten worden aangepast.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e@123makelaar.nl <5.1.2e@123makelaar.nl>
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 16:35
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e@123vastgoedexpertise.nl <info@123vastgoedexpertise.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Bloemendalerweg 5.1.2e Zuiderzeelaan en Basisweg 2 te Weesp [102573-13129837]

5.1.2e

1047657

De taxatierapporten Bloemendalerweg 5.1.2e zijn verbeterd en zullen opnieuw worden verstuurd. Voor het herstellen van

Deze fouten worden geen kosten in rekening gebracht.

Verder hieronder in rood mijn antwoorden op de door jou gestelde vragen.

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. 123 Vastgoed 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: " 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl >
Datum: vrijdag, 3 juni 2022 18:19
Aan: " 5.1.2e @123makelaar.nl " < 5.1.2e @123makelaar.nl >
CC: " 5.1.2e @123vastgoedexpertise.nl " < 5.1.2e @123vastgoedexpertise.nl >, " 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl >
Onderwerp: 5.1.2e 5.1.2e Zuiderzeelaan en Basisweg 2 te Weesp

5.1.2e

[Klik hier](#) om bijlagen te downloaden.

Zoals beloofd nog een mail met de probleemgevallen: Bloemendalerweg 5.1.2e Zuiderzeelaan 5.1.2e (eigenlijk ongenummerd volgens BAG) en Basisweg 2. Naar aanleiding van deze dossiers heb ik nog de volgende vragen en opmerkingen. Zou jij mij hier verder mee kunnen helpen?

Bloemendalerweg 5.1.2e

1. Bloemendalerweg 5.1.2e (index 1)

1047657

-In de bijlagen van Bloemendalerweg 5.1.2e (index 1) staat nu geen kadastraal uittreksel opgenomen. Deze is nu opgenomen achter bijlagen van Bloemendalerweg 5.1.2e (index 2). Zou je deze bij de bijlagen van 4a willen voegen? Dat maakt het ook wat makkelijker om alles uit elkaar te houden ☺

- In het taxatierapport voor Bloemendalerweg 5.1.2e (index 2) staat nu als adres Bloemendalerweg 5.1.2e vermeld. Zou dit misschien nog kunnen aanpassen?

- In de bijlagen van Bloemendalerweg 5.1.2e (index 2) staat nu een kadastraal uittreksel van Bloemendalerweg 5.1.2e (index 1) opgenomen. Zou je in de plaats hiervan het uittreksel van Bloemendalerweg 5.1.2e willen toevoegen.

- Als eigenaar staat nu alleen vermeld 5.1.2e maar zij is voor ½ eigenaar en de 5.1.2e voor de andere ½.

3. Bloemendalerweg 5.1.2e (index 3 en 4)

Het kan zijn dat ik hier later nog even op terug moet komen maar dat weet ik nu nog niet zeker.

Zuiderzeelaan 5.1.2e (maar eigenlijk ongenummerd volgens BAG)

- In het taxatierapport staat dat het bouwvlak 723 m² is. Volgens ruimtelijke plannen omvat het bouwvlak nagenoeg het gehele perceel/ de gehele percelen van in totaal 3.913 m². Mijn vraag is klopt het in het rapport opgenomen bouwvlak? Dit is niet correct en zal worden aangepast. In de waardering is overigens wel van het correcte bouwvlak uitgegaan.

- Het gaat om een terrein (dat nu wordt gebruikt voor parkeren). Als het terrein dat wordt overgedragen bestemd is tot bebouwing is sprake van de levering van een bouwterrein en dat is belast met BTW ipv overdrachtsbelasting. Maakt dit nog uit in de waardering? Stel er is sprake van levering van een bouwterrein moeten wij dan nog een afslag doen op de waardering van 5.1.2b (eigendom) en 5.1.2b (erfpacht)?

Het is de vraag of dit kan worden aangemerkt als bouwterrein bestaande uit onbebouwde grond. Voor de levering van een bouwterrein is BTW verschuldigd en geen overdrachtsbelasting. Doch als de onbebouwde grond bebouwd is (een bestrating tbv parkeren is ook een bebouwing) vervalt deze BTW levering en is overdrachtsbelasting van toepassing.

Een fiscalist dient naar dit specifieke geval te kijken. Er zijn punten waarop je kunt stellen dat BTW van toepassing is doch ook punten waarbij 8% overdrachtsbelasting van toepassing is. In de waardering heb ik 8% overdrachtsbelasting in mindering gebracht omdat ik het object heb vergeleken met bouwgronden waarbij de gronden wel met BTW werden geleverd en deze BTW vervolgens kon worden terug gevorderd. Mocht het een BTW belaste levering kunnen worden dan zal de getaxeerde waarde met 8% moeten worden verhoogd.

- Het terrein (de percelen) worden nu feitelijk gebruikt als parkeerplaats en volgens mij is nu op dit feitelijke gebruik gewaardeerd. Het probleem is alleen dat dit gebruik in strijd is met de erfpachtvoorwaarden en het bestemmingsplan dus we kunnen het niet aanbieden aan de erfpachter met de erfpachtbestemming parkeren. Stel we moeten het aanbieden aan de erfpachter met toegestane erfpacht bestemming: bedrijfsruimte van maximaal xx m² bruto vloeroppervlak (bvo) waarvan maximaal 30% gebruikt mag worden als kantoor. Hoe moet ik nu omgaan met de waardering uit het rapport voor de eeuwigdurende erfpacht die is gedaan op een bestemming/gebruik parkeren? Is deze waarde wel bruikbaar? Indertijd is gekozen om bij erfpacht het huidige gebruik, parkeerplaatsen, aan te houden, hoewel dit strijdig is met het bestemmingsplan. Ik stel dan voor om ook voor het scenario erfpacht voorbij te gaan aan het huidige gebruik en het perceel als grond en niet als parkeerterrein aan te merken. Ik kan dit uitwerken in het rapport. Voor zover ik nu kan inschatten kan aangesloten worden bij de waarde op basis van eigen grond onbebouwd. Als er dan meer duidelijkheid is over het fiscale regime kan daar ook wat van gezegd worden. Ik kan ook marktwaarde toevoegen waarbij een BTW levering van toepassing is. Om dit te verwerken in het rapport ben ik circa 3 tot 4 uur bezig.

- Een andere vraag in het verlengde hiervan is hoeveel vierkante meter kan ik opnemen nu het bouwvlak maar maximaal 723 m² toestaat (indien dit tenminste correct is). Voordat het pand in 2006 is afgebrand, was de bebouwing volgens een taxatierapport uit 2004, in totaal zo'n 3.097 m² (zie tekening bijlage). Heb jij eventueel een suggestie hoe om te gaan met de erfpachtbestemming, het toegestane aantal m² bebouwing en de bijbehorende waardering?

Ik zou dan aansluiten bij wat in het bestemmingsplan staat. Vervolgens zouden we moeten kijken wat het meest optimale bouwvolume is en daar de waardering op gaan afstemmen. Maximaal bouwvolume van wat mogelijk is houdt niet automatisch in dat daarmee de meest ideale bedrijfsruimte zal ontstaan. De hoogte maakt niet zoveel uit hierin maar

wel het vloeroppervlakte buitenterrein. Buitenterrein heeft men nodig om laden en lossen goed te kunnen laten plaatsvinden. Meestal hou ik dan 30% tot 40% onbebouwd aan en circa 60 tot 70% bebouwd.

Basisweg 2

De erfpachter heeft in maart 2022 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend, naar eigen zeggen zodanig dat nu het gehele nieuw te bouwen appartementencomplex binnen het toegestane bouwvlak valt. Daarbij komt er volgens de bouwplannen (zie tekening in de bijlage) op het perceel nu ook een parkeerterrein van (als ik goed tel) 29 parkeerplaatsen. Stel de appartementen vallen inderdaad in het bouwvlak dan zouden we volgens mij gewoon de eerste waardering kunnen aanhouden van [5.1.2b] - (eigendom) en [5.1.2b] erfpacht). Alleen maakt de komst van het parkeerterrein dit nog anders? Wat is jouw advies in deze? Wachten op de onherroepelijke omgevingsvergunning en dan opnieuw waarden op basis van de afgegeven vergunning. Of kan ik nu toch nog uitgaan van de waardering zoals opgenomen in het taxatierapport?

29 parkeerplaatsen op het eigen terrein voor gebruik voor de bezoekers kan wel degelijk waardeverhogend zijn. Nu hebben we voor zowel de wellness alsook het golfterrein een gemeenschappelijk parkeerterrein met een hoge parkeerdruk op drukke golf en wellness dagen. Als alsnog een nieuwe omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend dan zou ik wachten tot deze onherroepelijk. Ik kan natuurlijk ook een bijzonder uitgangspunt opnemen en toevoegen aan het taxatierapport. Het bijzondere uitgangspunt is dan dat er een onherroepelijke vergunning is voor de plannen zoals die nu zijn ingediend.

Voor het opstellen van een waarde met bijzonder uitgangspunt zijn extra kosten verbonden. Je zou dan kunnen werken met een nabetaling als de vergunning onherroepelijk is geworden. Ik kan de plannen beoordelen en dan met aanbevelingen komen hoe hier mee om te gaan.

Alvast veel dank en een heel fijn Pinksterweekend gewenst!

Resumerend:

Bloemdalerweg [5.1.2e] wordt aangepast en opnieuw verstuurd.

Zuiderzeelaan [5.1.2e] in beide gevallen zowel erfpacht als eigen grond uitgaan van wat binnen het bestemmingsplan is toegestaan doch op basis van de meest optimale bebouwing. Beide scenario's worden in het rapport benoemd. Bij beide scenario's tevens een waarde op basis van BTW levering en een waarde op basis van 8% overdrachtsbelasting. Te bestede uren circa 3 tot 4 uur.

Basisweg 2, het nieuwe plan inclusief parkeerplaatsen wordt meegenomen in de waardering. Er wordt een marktwaarde toegevoegd op basis van bijzonder uitgangspunt dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning van toepassing is. Verwacht circa 4 tot 6 uur te bestede uren.

Het uurtarief dat we hanteren is [5.1.2b]

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

Erfpachtbeheerder
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

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

M [5.1.2e]

Aanwezig: dinsdag t/m vrijdag

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

1047657

Voor vragen over erfacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar **5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@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 3 juli 2022

Bloemendalerweg [redacted] INDEX 2 Bijlages.pdf	4,9 MB
Bloemendalerweg [redacted] INDEX_1 1382 KC ...IEF.pdf	702,9 KB
Bloemendalerweg [redacted] INDEX_2 1382 KC We...EF .pdf	701,4 KB
Bloemendalerweg [redacted] INDEX 1 Bijlage.pdf	2,6 MB
nieuwbouw [redacted] golflodges-en-opslag-Basis...022.pdf	175,4 KB
tekening 1 hotelkamers.pdf	294,3 KB
Tekeningen uit taxatierapport 2004 Zuiderz...aan.pdf	922,2 KB

[Bijlagen downloaden](#)

5.1.2e gebruikt Citrix Files om veilig documenten te delen.

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.