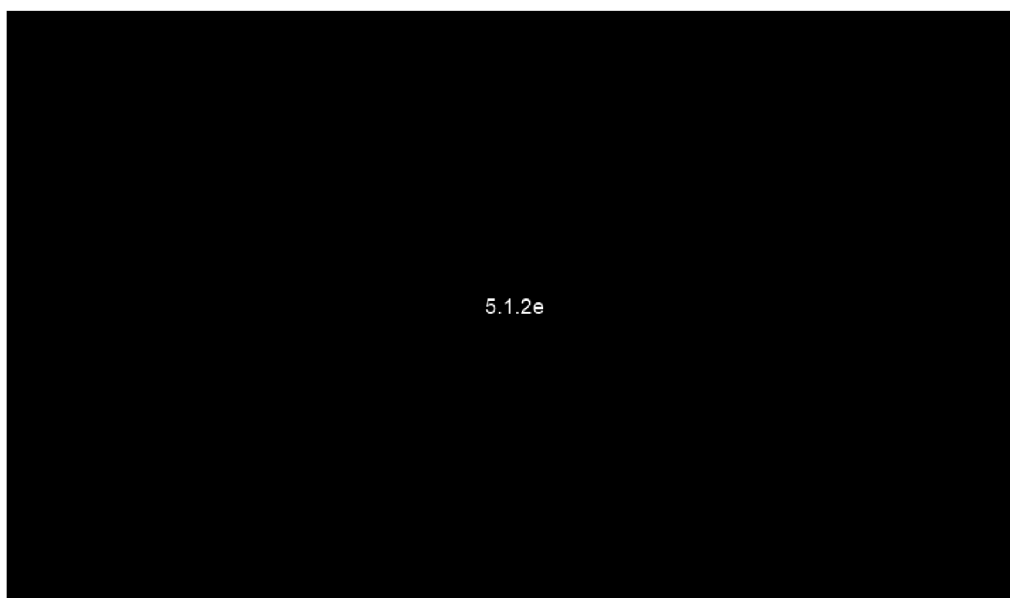


(TIJDELIJK) ERFPACHTRECHT

Dossiernummer: 5.1.2e
 Plaatselijke aanduiding: Basisweg 2 te Weesp
 Kadastrale aanduiding: Gemeente Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371
 Kavelgrootte: 68.255 m² en 8.860 m²
 Huidige bestemming: golfterrein met de daarbij behorende clubaccomodaties
 Algemene Bepalingen: n.v.t.
 Ingangsdatum erfpacht: 1 januari 2000
 Einddatum erfpacht: 31 december 2049
 Huidige canon: 5.1.2b



5.1.2e

Tijdslijn:

Datum	Gebeurtenis	Opmerkingen
13-03-2000	Uitgifte in erfpacht Basisweg 2	BIJLAGE 1: akte van vestiging erfpacht
2016/2017	Voormalige erfpachter Golf Development the Netherlands B.V. gaat failliet	(in dossier zit correspondentie omtrent faillissement maar voor nu niet relevant denk ik)
Eind 2017/begin 2018	Overleg en e-mail correspondentie tussen huidige erfpachter (thans genaamd VGAP B.V. ten tijde van aankoop erfpachtrecht genaamd 5.1.2e 5.1.2e) en de gemeente Weesp voorafgaand aan de koop/levering van het erfpachtrecht	BIJLAGE 2: mailwisseling uit december 2017 en januari 2018 o.a. over mogelijke toekomstige uitbreidingsplannen van de golfbaan
15-01-2018	Levering recht van erfpacht aan erfpachter	BIJLAGE 3: Akte van levering BIJLAGE 4: Overdrachtsdocument Weesp:

1048836

		<p>“Golfterrein aan de Basisweg 2: De erfpachter (Golf Development The Netherlands B.V.) is failliet gegaan. Het erfpachtrecht is inmiddels overgenomen en de achterstallige erfpacht is door de huidige erfpachter betaald. Failissementsafwikkeling moet nog plaatsvinden.”</p> <p>“De nieuwe erfpachter 5.1.2e 5.1.2e heeft grote plannen met de golfbaan. Hij heeft een verzoek tot aanpassing bestemming en mogelijkheden op het terrein ingediend, echter wijzigt hij telkens zijn plannen. Een wijziging houdt ook een wijziging in van de erfpachttakete. Hiervan is erfpachter op de hoogte, zie ook Z.”</p>
20-06-2018	<p>- Verlening omgevingsvergunning met als kenmerk Z.156930/D82291 voor het wijzigen van de bestemming van ondergeschikte horeca naar uitgebreide horeca voor het perceel gelegen aan de Basisweg 2.</p> <p>- Gevolgen wijzigen bestemming voor erfpacht</p>	BIJLAGE 5: Brief d.d. 9 juli 2018
2019	Erfpachters in Weesp geven aan graag de grond te willen kopen	<p>BIJLAGE 4: Overdrachtsdocument Weesp: “De afgelopen periode (september /oktober 2019) heeft in Weesp de erfpacht de aandacht gekregen. Er zijn verschillende raadvragen gesteld en er is een brief ontvangen op 25 september 2019, gericht aan de gemeenteraad, met handtekening van bijna alle erfpachter dat zij de grond graag van de gemeente willen kopen. Dit heeft ook in het Weesper Nieuws gestaan. Wethouder M. Miner heeft aangegeven dat geïnteresseerden zich kunnen melden bij de gemeente. De strekking van de beantwoording van de raadvragen is dat het op dit moment niet het juiste moment is om een besluit te nemen over het wel of niet verkopen van de percelen aan de erfpachters. Wij verwachten dat wanneer de nieuwe omgevingsvisie in 2021 gereed is er hierover meer duidelijkheid bestaat en er een weloverwogen besluit kan worden genomen”</p>
januari – maart 2021	Er worden schriftelijke vragen gesteld door de fracties Groen Links en CDA van Weesp t.a.v. het erfpachtrecht Basisweg 2	<p>BIJLAGE 6 schriftelijke vragen Groenlinks en antwoorden BIJLAGE 7 schriftelijke vervolgvragen Groenlinks en antwoorden BIJLAGE 8 schriftelijke vragen CDA BIJLAGE 9 annotatie d.d. 3 maart 2021.</p>
01-06-2021	Weesp neemt besluit om alle erfpachters een drietal opties aan_2	<p>BIJLAGE 10 Collegevoorstel 2 BIJLAGE 11 RIB_</p>

	te bieden.	<p>De drie opties die de gemeente Weesp aanbiedt:</p> <p>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.</p> <p>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").</p> <p>Optie 3. Het kopen van de bloot eigendom (hierdoor wordt u volledig eigenaar van de grond en de opstallen).</p>
15-07-2021	Erfpachter dient een aanvraag omgevingsvergunning in voor de bouw van 20 hotelappartementen	BIJLAGE 12 Aanvraag omgevingsvergunning
20-07-2021	Erfpachter ontvangt een informatiebrief waarin wordt meegedeeld dat de gemeente Weesp hem 3 opties aanbied t.a.v. het erfpachtrecht Basisweg 2	BIJLAGE 13: Informatiebrief van 20 juli 2021
24-11-2021	Het erfpachtrecht wordt getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Waarde voor keuze optie 2 en optie 3 worden vastgesteld rekening houdend met de door erfpachter op <u>15 juli 2021</u> ingediende aanvraag omgevingsvergunning	Taxatierapport aanwezig in dossier maar voor nu niet als bijlage bij de stukken gevoegd.
27-10-2021	Besluit aanvraag omgevingsvergunning niet in behandeling te nemen o.g.v. artikel 4:5 AWB.	(dit is niet met E&U gecommuniceerd maar zijn wij zelf achter gekomen)
23-03-2022 (dag voor fusie)	Nieuwe aanvraag omgevingsvergunning (met aangepast bouwplan realisatie 20 hotelappartementen en 29 parkeerplaatsen).	(dit is niet met E&U gecommuniceerd maar zijn wij zelf achter gekomen)
	Afgesproken met erfpachter dat er opnieuw gewaardeerd zal worden op basis van ingediende aanvraag omgevingsvergunning van 23 maart 2022	
27-07-2022	Besluit aanvraag omgevingsvergunning niet in	(dit is niet met E&U gecommuniceerd maar zijn

	behandeling te nemen o.g.v. artikel 4:5 AWB.	wij zelf achter gekomen)
20-10-2022	Nieuwe taxatie door taxateur rekening houdend met de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning van <u>23 maart 2022</u>	Nieuw taxatierapport aanwezig in dossier maar voor nu niet als bijlage bij de stukken gevoegd N.B. de taxateur heeft als uitgangspunt voor de waardering rekening gehouden met privaatrechtelijke toestemming voor de herontwikkelingsplannen zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning 23 maart 2022.
2022 en 2023	E-mailwisseling tussen erfpachter en gemeente dat erfpachter een indicatie/aanbieding zal krijgen met daarbij de (financiële) voorwaarden voor de door de gemeente Weesp 3 aangeboden opties	BIJLAGE 16 mailwisseling met erfpachter De drie opties die de gemeente Weesp aanbiedt: 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).
02-03-2023	Aanvraag omgevingsvergunning	Aanvraag momenteel nog in behandeling (nieuwe aanvraag ook niet met E&U gecommuniceerd, hier kwamen we pas achter nadat de indicatie d.d. 1 maart 2023 was verzonden)
01-03-2023	Indicatie verzonden aan erfpachter met financiële voorwaarden voor de 3 verschillende aangeboden opties met als uitgangspunt de herontwikkelingsplannen zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning 23 maart 2022	BIJLAGE 17 Indicatie d.d. 1 maart 2023
04-04-2023	Overleg met 5.1.2e (Beleidsadviseur Overnachtingsbeleid), 5.1.2e 5.1.2e (planoloog R&D), 5.1.2e en 5.1.2e (beide E&U)	Overleg gehad en de casus Basisweg 2 in het kader van het Overnachtingsbeleid nader besproken. Weesp is aangewezen als Nee gebied. Hoe moeten we nu omgaan met dit dossier nu we al enige tijd (in opdracht nog van de gemeente Weesp) in een traject zitten met de erfpachter om de drie aangeboden opties nader uit te werken. Voorstel is om een tijdslijn te maken van het dossier en de vraag 'hoe nu verder' aan JB en JZ

		voorte leggen. Naar aanleiding van het overleg heeft 5.1.2e al een aantal beleidsstukken t.a.v. het Overnachtingsbeleid opgezocht en rondgestuurd (zie BIJLAGE
--	--	--

N.B. De afdeling E&U is niet actief op de hoogte gesteld door de erfpachter van de aanvragen omgevingsvergunning of door de afdeling die de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling heeft genomen voor wat betreft het besluit om de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning buiten behandeling te laten. Hierdoor waren wij vanuit E&U steeds in een laat stadium pas op de hoogte van de (gewijzigde) situatie t.a.v. de stand van zaken omtrent de omgevingsvergunning.

Beleidsstukken en besluiten:

BIJLAGE 18: Verzamelbesluit College & Verzamelbesluit Raad van 24 maart 2022
BIJLAGE 19: Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging (artikel 3 lid 2 sub a)
 Link naar Overnachtingsbeleidsstukken: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/overnachtingsbeleid/>

Vragen aan JB en JZ:

- 1) Gemeente Weesp heeft - vooruitlopend op de fusie met de gemeente Amsterdam - de erfpachters van de gemeente Weesp meer zekerheid willen bieden ten aanzien van hun erfpachtrecht. Met die gedachte is het Collegevoorstel 2 (BIJLAGE 10) tot stand gekomen en heeft de gemeente Weesp besloten om alle 17 erfpachters in Weesp dezelfde drie (hiervoor reeds genoemde) opties aan te bieden ten aanzien van hun tijdelijke erfpachtrecht. De gemeente Weesp kende ten tijde van het besluit geen eigen overnachtingsbeleid. In het verzamelbesluit van zowel de Raad als het College van 24 maart 2022 lijkt het erfpachtbeleid voor reeds bestaande erfpachtrechten niet te zijn opgenomen. Is het Amsterdamse Overnachtingsbeleid nu van toepassing op de nadere uitwerking van het besluit van 1 juni 2021 (Collegevoorstel 2 en RIB) dat is genomen door de gemeente Weesp vóór de juridische fusie met de gemeente Amsterdam?
- 2) Indien vraag 1 bevestigend wordt beantwoord.
 Uit correspondentie tussen de erfpachter en de gemeente Weesp blijkt dat de gemeente al sinds 2018 vóór de levering van het erfpachtrecht op de hoogte was van eventuele herontwikkelingsplannen van de golfbaan. De publiekrechtelijke wijziging van de bestemming van ondergeschikte horeca naar horeca categorie 4 (o.a. hotel) is in 2018 door de gemeente Weesp vergund. De gemeente Amsterdam (E&U) is sinds 2021 ook op de hoogte van herontwikkelingsplannen van de golfbaan naar hotelappartementen. De plannen zijn wel een aantal maal gewijzigd maar de komst van hotelappartementen was wel al bekend. Er is nooit met erfpachter gecommuniceerd dat de gemeente privaatrechtelijk niet zal meewerken met een dusdanige bestemmingswijziging naar hotelappartementen (na de fusie). Is er inmiddels door de gemeente het vertrouwen gewekt dat de gemeente in beginsel ook privaatrechtelijk zou meewerken aan de herontwikkelingsplannen t.a.v. de realisatie van de 20 hotelappartementen? Hoe moeten we hiernaar kijken vanuit de beginselen van behoorlijk bestuur?
- 3) Indien vraag 1 bevestigend wordt beantwoord.
 Eén van de opties die de erfpachter wordt aangeboden is optie 3 de koop van de bloot eigendom. Indien erfpachter hiervoor kiest dan is na de levering geen sprake meer van erfpacht en is het erfpachtbeleid (en overnachtingsbeleid) niet meer van toepassing. Je zou dan de situatie krijgen dat indien de erfpachter kiest voor optie 2 (conversie) we geen toestemming geven voor de bestemmingswijziging naar hotelappartementen en indien de erfpachter kiest voor optie 3 (koop) dan zou de erfpachter in beginsel geen privaatrechtelijke beperkingen hebben voor de herontwikkeling naar 20 hotelappartementen (tenzij we eventueel een beding overeen zouden komen in de aanbieding koop bloot eigendom (in de koopovereenkomst). Hoe zouden we hier mee om moeten/willen gaan als gemeente?