



## Verzoek advies juridisch beleid in dossier

Aan Juridisch beleid (Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte)  
 Van [5.1.2e], [5.1.2e]@amsterdam.nl  
 Kopie aan [5.1.2e] (senior), [5.1.2e]@amsterdam.nl  
 Datum 9 augustus 2023

### 1. Erfpachtgegevens

Dossiernummer: [5.1.2e]  
 Plaatselijke aanduiding: Basisweg 2 te Weesp  
 Kadastrale aanduiding: Gemeente Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371  
 Kavelgrootte: 68.255 m<sup>2</sup> en 8.860 m<sup>2</sup>  
 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]

Deadline : **22 september 2023**

### 2. Aanleiding voor adviesverzoek

*Bijgaand heb ik een Word document opgesteld met een tijdslijn van de gebeurtenissen (op chronologische wijze) in het dossier met daarbij een verwijzing naar de relevante bijlagen. Graag verwijs ik dan ook bij het lezen van onderstaande tekst naar de inhoud van dit document en de daarbij aangegeven bijlagen.*

#### Inleiding

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 op 1 juni 2021 besloten om de erfpachters in Weesp drie opties aan te bieden ten aanzien van hun tijdelijke erfpachtrecht.

- Optie 1. Het voortzetten van het huidige tijdelijke erfpachtrecht onder dezelfde bijzondere en algemene bepalingen.
- Optie 2. Conversie van het 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 de erfpachter volledig eigenaar van de grond en de opstallen).

De gemeente Weesp kende ten tijde van het besluit in 2021 geen eigen overnachtingsbeleid. Blijkens het Collegebesluit 'Overnachtingsbeleid t.b.v. Weesp' (BIJLAGE 22) en RIB 'Amsterdamse overnachtingsbeleid van toepassing op hotelontwikkelingen in Weesp' d.d. 3 februari 2022 (BIJLAGE 23) is het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam vanaf de fusiedatum van toepassing verklaard op stadsgebied Weesp. In het verzamelbesluit van de Raad & College van 24 maart 2022 (BIJLAGE 24 en 25) is het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam van toepassing verklaard op stadsgebied Weesp.

Vragen:

- 1) 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 bekend. Er is nooit met erfpachter gecommuniceerd dat de gemeente privaatrechtelijk niet zal meewerken met een dusdanige bestemmingswijziging naar hotelappartementen (na de fusie) in verband met het overnachtingsbeleid dat van toepassing zal zijn/worden.  
Bij de taxatie in 2021 en later bij de herziening van deze taxatie in 2022 (BIJLAGE 18) is de taxateur bij de waardering van het erfpachtrecht uitgegaan van (fictieve) privaatrechtelijke toestemming voor de beoogde herontwikkeling naar 20 hotelappartementen. Naar aanleiding van deze taxatie is aan de erfpachter op 1 maart 2023 een indicatie verzonden (BIJLAGE 20).

Vraag 1: Is er inmiddels door de gemeente een gerechtvaardigd 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?

- 2) In de Notitie Afremmen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument d.d. november 2021 (BIJLAGE 27) staat op pagina 12 het volgende opgenomen:

**"Overgangsrecht**

*De gemeente heeft ook oog voor de belangen van de erfpachter. Het is niet de bedoeling dat de voorliggende gedragslijn tot gevolg heeft dat partijen die een erfpachtrecht gekocht hebben en erop rekenden dat de privaatrechtelijke bestemming in overeenstemming zou worden gebracht met de publiekrechtelijke bestemming, worden benadeeld. Daarom voorziet de gemeente in overgangsrecht. Het hier neergelegde beleid is niet van toepassing op verzoeken om een privaatrechtelijke bestemmingswijziging naar een hotelfunctie, indien (cumulatief):*

- i) *de erfpachter kan aantonen hiertoe vóór bekendmaking van deze notitie onomkeerbare investeringsbeslissingen te hebben gedaan met het oog op de realisatie van een hotel(uitbreiding), én*
- ii) *de erfpachter voornemens is om voor eigen rekening en risico de aangevraagde hotelbestemming/-uitbreiding te (doen) realiseren.*

*Het overgangsrecht is erop gericht om partijen die vóór bekendmaking van deze notitie een erfpachtrecht hebben gekocht om hier voor eigen rekening en risico een hotel(uitbreiding) in te (doen) realiseren, niet onevenredig te benadelen.*

*Van een onomkeerbare investeringsbeslissing (ad i) is in ieder geval sprake als degene die verzoekt om een bestemmings-en/of bebouwingwijziging vóór bekendmaking van deze notitie het betrokken erfpachtrecht heeft gekocht met de bedoeling om hier een hotel te realiseren of uit te breiden. Zo wordt voorkomen dat een partij die vóór bekendmaking van deze notitie een erfpachtrecht aankoopt om hier een hotel op te realiseren – en die hier in zijn prijsvorming ook van uit is gegaan – schade lijdt. Instemming wordt vervolgens alleen verleend als de verzoekende erfpachter voornemens is om voor eigen rekening en risico het hotel (of de uitbreiding hiervan) te (laten) realiseren. Het overgangsrecht is niet bestemd voor gevallen waarin een hotelbestemming louter of primair wordt aangevraagd om de (verkoop)waarde van het erfpachtrecht te verhogen.*

*Een verzoeker die een beroep doet op het overgangsrecht, dient zelf aan te tonen dat hij voldoet aan de hierboven omschreven voorwaarden."*

Vraag 2a: Is het overgangsrecht dat is opgenomen in de Notitie Afremmen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument d.d. november 2021 (BIJLAGE 27) van toepassing? Erfpachter heeft het erfpachtrecht in 2018 geleverd gekregen en in 2018 ook de publiekrechtelijke bestemming horeca categorie 4 (o.a. hotel) aangevraagd en verkregen.

Vraag 2b: Indien bovenstaande vraag bevestigend wordt beantwoord is het in de Notitie beschreven overgangsrecht van toepassing? **N.B.** of erfpachter de hotelappartementen zelf gaat ontwikkelen of het erfpachtrecht daarna gaat verkopen is mij nog niet bekend. Ik heb dit wel aan erfpachter gevraagd (zie BIJLAGE 21 mail van 25 mei 2023) maar heb hier nog geen reactie op ontvangen. Graag zou ik toch alvast advies ontvangen voor het scenario i) dat de erfpachter wel voor eigen rekening en risico de 20 hotelappartementen zal (laten) realiseren en ii) dat de erfpachter niet voor eigen rekening en risico de 20 hotelappartementen zal (laten) realiseren.

- 3) Eén van de opties die de erfpachter wordt aangeboden is de koop van de bloot eigendom (optie 3). Indien erfpachter hiervoor kiest dan is na de levering geen sprake meer van een erfpachtrecht en is het erfpachtbeleid niet meer van toepassing en op dat moment eindigt ook de mogelijkheid om middels het overnachtingsbeleid een

*privaatrechtelijke* beperking op te leggen ten aanzien van de herontwikkeling van de 20 hotelappartementen.

Als erfpachter na ontvangst van de op 1 maart 2023 verzonden indicatie (BIJLAGE 20) kiest voor optie 3 en een aanbieding aanvraagt voor de koop van de bloot eigendom. Moeten we (in beginsel) op grond van het op 1 juni 2021 genomen besluit van de gemeente Weesp (BIJLAGE 10) om alle erfpachters dezelfde drie opties aan te bieden hieraan mee werken. Dan krijgen we de situatie dat indien de erfpachter zou kiezen voor optie 2 hij wel wordt geconfronteerd met het overnachtingsbeleid en indien hij zou kiezen voor optie 3 niet.

Vraag 3: Graag advies hoe om te gaan met de situatie waarin erfpachter zou kiezen voor optie 3 koop bloot eigendom. Zijn er bijzonderheden waar we aan moeten denken of bijzondere bepalingen die we zouden moeten opnemen in een eventuele aanbieding verkoop bloot eigendom.

### 3. Stukken

- Zie bijgaand Word document '2023-08-09 Overzicht gebeurtenissen en tijdslijn dossier Basisweg 2 Weesp' met een uiteenzetting van de gebeurtenissen in het dossier en de bijbehorende stukken.
- Zie ook de volgende map in Docwerker waar alle relevante stukken en bijlagen staan opgeslagen:  
<https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/lisapi.dll?func=ll&objId=35940547&objAction=browse&viewType=1>

### 4. Bijzonderheden

Voor zover ik weet is er op dit moment nog geen advocaat betrokken bij het dossier.

### 5. Welke oplossing(en) stel je zelf voor?

*Ik heb geen andere voorbeelden waarin deze specifieke situatie speelt.*

### 6. Verzoek advies/kernvraag:

Zie onder hoofdstuk 2 de vragen. Kort samengevat komt het hier op neer:

- 1) *Is sprake van een gerechtvaardigd gewekt vertrouwen dat de gemeente zonder meer zal meewerken aan de beoogde herontwikkeling (de komst van 20 hotelappartementen);*
- 2) *Is het overnachtingsbeleid van toepassing? Zo ja, is het overgangsrecht van toepassing?*
- 3) *Hoe praktisch om te gaan met de uitvoering van het besluit van de gemeente Weesp van 21 juni 2021 waarin alle erfpachters van Weesp een drietal opties zal worden aangeboden in relatie tot het overnachtingsbeleid? Ook graag aangeven hoe om te gaan met het verschil in toepassing van het overnachtingsbeleid indien erfpachter kiest voor optie 2 of optie 3. Kan optie 3 gewoon (onvoorwaardelijk) worden aangeboden? Eigenlijk zeggen we dan tegen de erfpachter als je kiest voor optie 1 en 2 zeggen we nee tegen de herontwikkeling maar als je kiest voor optie 3 dan kan het wel...*

**7. Inhoudelijk advies juridisch beleid**

Behandelaar: @

Datum: @