

Beleidsreactie rapport 'Vaste grond onder de voeten'

6 februari 2014 - Rijksoverheid, Blok | [regelgeving](#)

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum 5 februari 2014
Betreft **Beleidsreactie rapport 'Vaste grond onder de voeten'**

Bij brief van 21 mei 2013 1) heb ik u het rapport van RIGO Research en Advies BV 'Vaste grond onder de voeten: over de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats' aangeboden. Ik heb u toegezegd op een later moment met een beleidsreactie op de aanbevelingen van het rapport te komen. Bij brief van 10 september 2013, kenmerk 2013Z15959/2013D34738, heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst mij verzocht te reageren op de brief van Unger Hielkema, dd. 19 augustus 2013. Door middel van onderhavige brief kom ik aan beide punten tegemoet.

Vooraf

Alvorens in te gaan op de suggesties ter verbetering van de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats, hecht ik er aan enkele algemene opmerkingen te maken.

Terecht wordt in het rapport opgemerkt dat de woonbootbewoner die een ligplaats in gebruik heeft, vaak met meerdere instanties en met verschillende regelgeving te maken krijgt: er moet een vergunning of een ontheffing komen, al dan niet gebaseerd op een woonbotenverordening, er moet precario of huur betaald worden en soms is de eigenaar van de ligplaats waar de boot ligt niet de eigenaar van de wal waaraan de woonboot ligt. In totaal zijn er in Nederland ongeveer 12.000 ligplaatsen. Het rapport gaat op verzoek van de Kamer alleen in op de verbetering van de rechtspositie van degene die een ligplaats in gebruik heeft.

Verder hecht ik er aan een opmerking te maken ten aanzien van rol van het Rijk is dit dossier. Het komt niet heel vaak voor dat het Rijk in een beleidsbrief tevens een rol vervult in de uitvoering van dat beleid. Hier is dat het geval: Rijkswaterstaat (RWS) is eigenaar van ongeveer 750 ligplaatsen, waarvoor RWS de vergunning verstrekt. Na het verstrekken van de vergunning treedt het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) op als verhuurder en werkt daarbij met een standaard huurcontract. Vanaf 1999 hebben RWS en RVOB veel moeite gedaan om de woonboten die in water liggen dat in het bezit is van RWS allemaal te voorzien van een correcte vergunning en een huurcontract voor de ligplaats met het RVOB. Vanaf die tijd is het slechts sporadisch voorgekomen dat RWS de vergunning voor een ligplaats wegens een groter publiek belang heeft moeten intrekken. In die gevallen hebben RWS en RVOB met betrokkenen overeenstemming bereikt over een schadeloosstelling.

Suggesties ter verbetering rechtspositie woonbootbewoners

In het rapport 'Vaste grond onder de voeten' doen de onderzoekers vier suggesties, omkleed met voor- en nadelen, ter verbetering van de rechtspositie van de woonbootbewoners met betrekking tot hun ligplaats. Deze mogelijkheden tot verbetering zijn kort samengevat:

1. Het Rijk dient het permanente en locatiegebonden karakter van wonen op het water te erkennen en helder te zijn over de status van ligplaatsen. Hiermee zou, naar het oordeel van de onderzoekers, een basis gelegd worden voor een verbeterde rechtspositie van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats.
2. Neem ligplaatsen (verplicht) op in het bestemmingsplan. Hierdoor neemt de gebruiks zekerheid toe en wordt de ligplaatsgebruiker bij een eventuele bestemmingsplanwijziging gelijk behandeld aan gewone woonruimte bewoners. In de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging kan een afweging van belangen plaatsvinden.
3. Huurbescherming in geval van verhuur door een private eigenaar van de ligplaats, analoog aan woonruimte. Hiermee wordt zowel de gebruiks zekerheid als de prijszekerheid bevorderd. Immers zowel beëindiging van de huurovereenkomst als huurverhogingen van woonruimte zijn in Nederland streng gereguleerd. Dit betreft alleen degenen die een huurcontract voor de ligplaats

- hebben, hetgeen bij slechts een beperkt deel van de woon-bootbewoners het geval is.
4. Primaat van gebruik publiekrecht door overheden. De huidige praktijk is dat overheden zowel publiek- als privaatrecht gebruiken met betrekking tot ligplaatsen. De rechtspositie van woonbootbewoners zou, volgens de onderzoekers, verbeteren indien er uitsluitend gebruik gemaakt zou worden van publiekrecht.

Tot slot adviseren de onderzoekers nog enkele eenvoudige maatregelen: het opstellen van een modelhuurovereenkomst, idem model woonbotenverordening, en een betere (digitale) kennisuitwisseling op gemeentelijk niveau.

Beleidsreactie

Over de mogelijkheden en onmogelijkheden van deze suggesties heb ik nader overlegd met het ministerie van Veiligheid en Justitie, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, met de Unie van Waterschappen, met RWS en RVOB. Ik heb bij het opstellen van mijn beleidsreactie tevens rekening gehouden met hetgeen mr. C.G.P. Goudriaan van Unger Hielkema aan u en mij heeft geschreven over de materie van de rechtsbescherming van gebruikers van ligplaatsen. Alles overwegende kom ik tot de volgende opvatting.

Het Rijk is graag bereid de eerste suggestie te volgen: bij deze erken ik dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op land. Een ligplaats is hiervoor een noodzakelijke voorwaarde: zonder ligplaats heeft een woonboot weinig waarde, met een ligplaats daarentegen des te meer. Ik wijs er wel op dat met deze uitspraken de rechtspositie van de eigenaren van woonboten met betrekking tot de ligplaats op zich nog niet is verbeterd. De wijze waarop ik hier invulling aan geef, volgt verder in deze brief.

Ik neem de suggestie om de huurbescherming te regelen voor de huurders van ligplaatsen die een permanent karakter hebben (en dus beschikken over een vergunning of ontheffing voor permanent wonen) over, maar zie geen reden om deze figuur te beperken tot het geval dat de eigenaar van de ligplaats een private persoon is. Ik meen dat dit aansluit bij hetgeen ik in de alinea hierboven naar voren heb gebracht. In deze gevallen is sprake van gelijkwaardigheid met wonen in een huurwoning op het land.

Dat neemt niet weg dat er een aantal verschillen is, waarmee rekening moet worden gehouden. In de eerste plaats brengt een ligplaats mee dat rekening moet worden gehouden met de bijzondere eisen die een goed beheer van het water waarin de ligplaats zich bevindt nu eenmaal stelt en waarmee een woning op het land niet te maken heeft. Het gaat hier om publiekrechtelijke belangen van uiteenlopende aard, vaak verbonden met vaarwegen, maar ook met andere waterstaatsaspecten. Dit kan echter worden opgelost door een hierop betrekking hebbende opzeggingsgrond in te voeren. Dat is niet alleen van belang, wanneer RWS of het RVOB of een gemeente, provincie of waterschap de ligplaats verhuurt, maar ook voor andere verhuurders. Die zouden immers aan een beslissing door met het waterbeheer belaste overheidslichamen in het publiek belang gebonden zijn, maar wel jegens de huurder van een ligplaats gebonden blijven hem het volledige genot van de ligplaats te verschaffen op straffe van schadevergoeding. De verhuurder hoort de huur te kunnen beëindigen van een ligplaats die nog wel verhuurd is, maar niet meer gebruikt mag worden.

In de tweede plaats neem ik niet de suggestie over om ook huurprijsbescherming te regelen voor ligplaatsen. Zoals uit tabel 2 – 3, blz. 12, van het rapport blijkt, stijgt de waarde van de woonboten met een ligplaats ver uit boven wat als sociale huisvesting aangeduid kan worden. De huurprijsbescherming is niet van toepassing op vrije sector woningen. Het is alleszins redelijk om een woonboot met een ligplaats ook tot de vrije sector te rekenen. Om die reden laat ik de prijsvorming van de ligplaats over aan de betrokken partijen.

Het effect van het regelen van huurbescherming voor de huur van permanente ligplaatsen, is dat dergelijke huurcontracten onder de betreffende regels van het Burgerlijk Wetboek vallen. Onder meer wordt de opzegging van het huurcontract door de verhuurder gebonden aan wettelijke regels en kan de huur dan nog slechts eenmaal per jaar worden verhoogd.

Het bestemmingsplan regelt reeds vanuit een planologisch motief het gebruik van gronden (waaronder begrepen water). De ligplaats van woonboten zal vanuit dit motief ook in een bestemmingsplan expliciet gereguleerd kunnen worden.

Momenteel is een Omgevingswet in voorbereiding, waarbij het gemeentelijk bestemmingsplan zal opgaan in een gemeentelijk omgevingsplan. Er wordt in voorzien dat een gemeente in beginsel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en die verband houden met het toekennen van functies aan locaties, in het omgevingsplan zal bundelen. Nagestreefd wordt dat ook lokale regelingen, zoals die met betrekking tot het innemen van ligplaatsen, in de toekomst geheel in het omgevingsplan worden

opgenomen. Dit wordt echter vooralsnog niet verplicht gesteld.

De suggestie om waar het kan publiekrecht te gebruiken, hangt nauw samen met de hierboven besproken suggestie om ligplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan. Voor zover nodig zullen gemeenten in het bestemmingsplan en/of de lokale verordening de ligplaatsen reguleren langs publiekrechtelijke weg. Er is echter naar mijn mening geen reden het gebruik van de huurovereenkomst uit te sluiten, ook niet voor de overheid als verhuurder.

Wat betreft het ter beschikking stellen van een model-huurovereenkomst, een model-woonbotenverordening en een betere gegevensuitwisseling tussen gemeenten: hierover zal ik met de VNG in gesprek gaan waarbij mijn inzet is dat beide modellen in elk geval ter beschikking komen voor gemeenten en waterschappen. Wellicht kan het door Rijkswaterstaat gebruikte standaardhuurcontract hierbij een rol spelen.

Mijn opvatting over de huurbescherming van huurders van ligplaatsen vergen wijziging van wetgeving. Ik zal deze wijziging op korte termijn ter hand nemen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

1) Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 32 730, nr. 15

Gerelateerde artikelen:

Woonboten zijn bouwwerken

Woonboot wordt bouwwerk

Waterwoningen: fiscale maas in de wet?

RvS vandaag. Antwoord op de vraag wanneer woonschepen bouwwerken zijn, is stevig in de jurisprudentie verankerd



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

26

Vertrouwelijk

Aan

directeur-generaal Rijksvastgoed

art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag

notitie

Voortgang dossier huurprijsherziening
woonbootlocaties

Inlichtingen

art. 10.2.e Wob

Via

directeur Transacties & Projecten

Medeparaaf

art. 10.2.e Wob

Datum

22 juni 2016

Notitienummer

4010000283

Auteur(s)

art. 10.2.e Wob

Kopie aan

hoofd Juridisch Advies
hoofd Verhuur & Taxaties

Bijlagen

1

Aanleiding

Het RVB is voornemens om door tussenkomst van het advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn (hierna: (advocatenkantoor) Pels Rijcken) een aantal huurders van woonbootlocaties op Staatseigendom te dagvaarden omdat deze huurders ervoor gekozen hebben om het geschil over de nieuwe huurprijs te laten beslechten door de rechter. De directeur T&P heeft alvorens de dagvaardingen worden getekend verzocht de minister voor W&R te informeren over de voortzetting van de procedures tegen de latente huurders. Het huurprijsherzieningsdossier ligplaatsen woonboten is eerder uitvoerig besproken in de Tweede Kamer (TK) middels de beantwoording van Kamervragen door de toenmalige staatssecretaris van Financiën (de heer Weekers) en een aantal overleggen gedurende 2011 en 2012. In genoemde jaren betrof dit een politiek gevoelig dossier. De laatste jaren is er rust gekomen voor wat betreft de huurprijsherziening. Het overgrote deel van de huurders (stand maart 2016: 89%) is akkoord gegaan met de huurprijsherzieningsvoorstellen.

In toelichting 1 worden de voornaamste genomen stappen in dit proces beschreven. Toelichting 2 beschrijft de voorgenomen gerechtelijke procedure tegen een aantal huurders van Staatseigendom voor het hebben van ligplaatsen voor woonboten. Dit gerechtelijk traject vormt het sluitstuk van de huurprijsherzieningsprocedure die eind 2010 werd gestart door het toenmalige RVOB. Mogelijk is hierbij negatieve publiciteit voor het RVB te verwachten.

Advies

art. 11.1 Wob
art. 11.1 Wob



Toelichting 1

Start huurprijs herzieningstraject eind 2010/introductie nieuw tariefstelsel

Eind december 2010 ontvingen circa 650 huurders van de ondergrond van Staatswater- en/of Staatsoevergrond ten behoeve van een ligplaats voor een woonboot van het toenmalige RVOB een informatiebrief. In deze brief werd elke gehuurde woonbootlocatie en bijbehorend oevergebruik ingedeeld in een van de drie tariefklassen waardoor de huurprijzen per m²/jaar voor het gebruik van water en oever werden vastgesteld. Het tariefstelsel dat rekening houdt met omgevingsfactoren was nieuw. In de voorafgaande periode was sprake van een stelsel waarbij één huurprijs per m² water/jaar en één huurprijs per m² oever/jaar golden. Per 1 januari 2010 bedroegen de tarieven respectievelijk € 4,57 en € 1,19 per m²/jaar. Er werd geen rekening gehouden met de situering (omgeving) van het gehuurde.

De Staat hanteert na herziening bij de berekening van de huurprijzen voor het gebruik van water en aangrenzende oever een gedifferentieerd tariefstelsel. Hierbij wordt rekening gehouden met de invloed van omgevingsfactoren op woonbootlocaties. De verschillende ligplaatslocaties worden ingedeeld in één van de drie door de Staat gehanteerde tariefklassen, te weten het basistarief (€ 9,00 m²/jaar), het verhoogd tarief (€ 12,50 m²/jaar) of het verhoogd-plus tarief (€ 16,00 m²/jaar) (prijspeil 2011). Het basistarief wordt gehanteerd voor locaties die beperkingen kennen, zoals geluid- en/of stankoverlast, visuele hinder of een andere vorm van overlast. Het verhoogd tarief ziet op een ligplaatslocatie die geen beperkingen kent en geen toegevoegde landschappelijke en/of stedelijke kwaliteit. Het verhoogd plus tarief is van toepassing op een locatie waarbij geen sprake is van enige vorm van overlast, maar welke locatie een toegevoegde kwaliteit heeft, landschappelijk en/of in de vorm van stedelijke voorzieningen. Voor het aangrenzende oevergebruik geldt eveneens een tariefindeling in drie klassen: basis (€ 3,52 m²/jaar), verhoogd (€ 4,89 m²/jaar) en verhoogd-plus (€ 6,26 m²/jaar) (prijspeil 2011).

De indeling in een bepaalde tariefklasse voor het gebruik van water (ligplaats) is bepalend voor de tariefklasse die geldt voor het aangrenzende oevergebruik. Indeling van de ligplaats in bijvoorbeeld het basisligplaatsstarief leidt tevens tot toepassing van het basistarief voor het gebruik van Staatsoever, etc. Bij de door de Staat gehanteerde berekeningsmethodiek voor de bepaling van het tarief van water en de aangrenzende oever, is aansluiting gezocht bij de grondwaarde van sociale huurwoningen, respectievelijk het woningwaarderingssysteem geldend voor woonruimte ter berekening van het basis overtarief. Buiten deze koppeling van het huurprijsstarief aan de grondwaarde van sociale huurwoningen is geen sprake van (verdere) gelijkstelling van woonboten met sociale huurwoningen.

Huurprijs herziening noodzakelijk vanwege niet-marktconformiteit

Huurprijs herziening was noodzakelijk omdat – kort samengevat – de huurprijs ondanks de toegepaste jaarlijkse indexering achterbleef bij de marktkwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met toestemming om er permanent te wonen. Daarom heeft de Staat eind 2010 gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de huurovereenkomst biedt om de huurprijs te herzien. De huurprijzen van ligplaatsen waren sinds 1994 niet wezenlijk aangepast. Het is van belang om de huurprijs van tijd tot tijd te herzien. Dit is ook de wettelijke opdracht aan de Staat die in de Comptabiliteitswet is opgenomen. Staats eigendommen moeten op marktconforme wijze worden geëxploiteerd. Het feit dat de Staat in het verleden de huurprijzen niet heeft herzien, ontslaat de Staat niet van de

Rijkswaardebedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
22 juni 2016

Ops Kennmerk
4010000283

verplichting om dat alsnog wel te doen. De informatiebrief uit december 2010 kondigde aan dat elke huurder op termijn, afhankelijk van de datum die huurprijsherziening contractueel mogelijk maakte, een schriftelijk huurprijsherzieningsvoorstel van het RVOB zou ontvangen. Een groot deel van de huurders van ligplaatsen voor woonboten heeft dit voorstel in 2011/2012 ontvangen.

Rijkswaterstaatsbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
22 juni 2016

Ons Kenmerk
4010000283

Onafhankelijke taxatie huurwaarde 14 ligplaatslocaties (juli 2011)

In aanvulling op de beantwoording van vragen van leden van de Kamer inzake de berekeningsmethodiek en de daaruit voortvloeiende hoogte van de voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen, heeft de toenmalige stas van Financiën in juli 2011 opdracht verstrekt tot een onafhankelijke taxatie van de huurwaarde van 14 ligplaatslocaties voor woonboten verspreid over Nederland. Deze taxatie is uitgevoerd door DTZ Zadelhoff. Het taxatierapport dateert van 3 oktober 2011. De huurwaardetaxatie betreft zes woonbootlocaties waarop het basistarief van toepassing is, vier locaties in het verhoogde tarief en vier locaties in het verhoogd plus tarief. Het rapport en de cijfermatige analyse daarvan laten zien dat de huurwaarden van alle 14 woonbootlocaties hoger zijn getaxeerd in vergelijking met de hoogte van de door de Staat (RVOB) voor zijn locaties voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen. De door de Staat voorgestelde huurprijzen zijn zeker niet te hoog. Het rapport en de cijfermatige analyse daarvan laten zien dat de huurwaarden van alle 14 door DTZ onderzochte woonbootlocaties hoger zijn getaxeerd in een range van 21% tot 165% in vergelijking met de hoogte van de door de Staat voor deze locaties voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen. In het taxatierapport wordt voorts op basis van recente aanbod- en verkooptransactiegegevens van woonboten, gesitueerd op en buiten staatselendom, bevestigd dat een aanzienlijk aandeel van de verkoopwaarde valt toe te rekenen aan de ligplaats. Als wordt gekeken naar wat woonboten in de markt opbrengen als die worden verhandeld, dan worden daar behoorlijke bedragen voor betaald. Een deel van dat bedrag betreft eigenlijk ook het recht om ergens te liggen. Het is een onwenselijke situatie vanuit de positie van de Staat als eigenaar en privaatrechtelijk vermogensbeheerder van staatswater en -oever, dat de waarde van ligplaatsen thans vrijwel geheel toekomt aan de verkopende woonbooteigenaar. Door het hanteren van huurprijzen conform de huurprijsherzieningsvoorstellen van de Staat wordt deze onwenselijke situatie gerepareerd.

Behandeling woonbotendossier door de TK (2011/2012)

De voorgenomen huurprijsherziening van ligplaatsen voor woonboten heeft binnen en buiten de TK tot veel aandacht geleid. Vele Kamervragen zijn gesteld en beantwoord door de stas van Financiën waaronder het RVOB ressorteerde en een aantal algemene overleggen heeft in 2011/2012 plaatsgevonden in de TK. In januari 2012 heeft een overleg plaatsgevonden tussen koepelorganisaties van woonbooteigenaren en het RVOB over de huurprijsherziening. Dit overleg heeft destijds niet tot overeenstemming geleid. Gedurende de dialoog met de TK is besloten om het huurprijsherzieningstraject aan te houden tot het moment waarop de TK over dit onderwerp zou beslissen.

Besluit TK (april 2012)

Na behandeling van het woonbotendossier in de TK is op 26 april 2012 een motie aanvaard (Kamerstuk 32730 nr. 10). De motie voorzag in een keuze door de woonbooteigenaren tussen het oorspronkelijk huurprijsherzieningsvoorstel met versoepelingen in combinatie met het door het RVOB in gezamenlijkheid met de koepels voeren van een aantal bindend adviesprocedures ter vaststelling van de

huurprijs en het oorspronkelijke herzieningsvoorstel met versoepelingen (een gewenningsregeling van 10 jaar, het vervallen van de BTW, het verlengen van de opzegtermijn bij opzeggen door de Staat van drie naar zes maanden en aandacht voor schrijnende gevallen) die door de stas aan de huurders waren toegezegd.

Rijkswaardebedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
22 juni 2016

Ops Kenmerk
4010000283

***Reactie koepelorganisaties woonbooteigenaren/hervatting
huurprijs/herziening/nieuwe huursituaties***

De koepelorganisaties hebben de op grond van de aangenomen motie gevraagde keuze (zie boven) - waarvoor een termijn gold tot uiterlijk 1 mei 2012 - niet gemaakt. Ook heeft het RVOB gedurende de behandeling van het woonbotendossier geen alternatief voorstel van de koepels ontvangen. Bij brief van 21 mei 2012 heeft de stas de koepels en de TK bericht om het huurprijs/herzieningstraject te hervatten op basis van het door hem gedane oorspronkelijke herzieningsvoorstel met de toegezegde versoepelingen (zie verder). De huurders die reeds in 2011/2012 van het RVOB een huurprijs/herzieningsvoorstel hadden ontvangen en hier niet mee akkoord zijn gegaan werd een nieuw herzieningsvoorstel in het vooruitzicht gesteld. Huurders die nog geen voorstel hadden ontvangen van het RVOB zouden dit ontvangen rekening houdend met het contractueel bepaalde herzieningsmoment. Huurders die het toegezonden herzieningsvoorstel aanvaard hadden ontvingen van het RVOB een brief met daarin verwoord de tariefklasse die voortvloeit uit de nieuwe indeling van de ligplaats. In de situaties dat de nieuwe indeling uitwijst dat sprake is van een hogere tariefklasse had dit voor deze groep van huurders geen consequenties qua hoogte van de huurprijs. Bij indeling in een lagere tariefklasse in vergelijking met de oorspronkelijke indeling, werd bij deze groep huurders vanuit coulance de hiermee corresponderende lagere huurprijs in rekening gebracht. Voor alle huurders gold dat zij bij een herziening van de huurprijs na afloop van de gewenningsperiode van tien huurjaren gebonden zijn aan de alsdan met de tariefindeling gekoppelde huurprijzen. Bij een eventuele verkoop en eigendomsoverdracht van de woonboot is de koper/nieuwe huurder bekend met en gebonden aan de nieuwe huurprijsystematiek (tariefindeling in drie klassen met daaraan gekoppelde huurprijzen). Deze systematiek gaat voor de nieuwe huurder direct in. Nieuwe huurders hebben geen recht op gewinning.

Versoepelingen/maatwerk bij de indeling in tariefklassen en bij de behandeling van zienswijzen

Voor alle huurders van ligplaatsen die in december 2010 een huurovereenkomst hadden met de Staat en nog steeds huren van de Staat, gelden uiteindelijk de navolgende versoepelingen:

1. een verlengde gewenningsperiode (ingroei-regeling) van tien huurjaren;
2. deze gewenningsperiode geldt voor alle huurders van een ligplaats voor een woonboot op staatswater ongeacht of deze huurders al of niet akkoord gaan/zijn gegaan met het ontvangen of nog te ontvangen huurprijs/herzieningsvoorstel (huurders die na 1 januari 2011 een huurovereenkomst zijn aangegaan met de Staat betalen direct het op hun situatie van toepassing zijnde nieuwe tarief);
3. het oprekken van de opzeggingstermijn van de huurovereenkomst door de Staat van drie naar zes maanden;
4. het RVOB kan desgevraagd bij het ontstaan van huurbetalingsproblemen bezien in hoeverre een betalingsregeling kan worden getroffen;
5. per 1 juli 2011 is de woonbooteigenaar/huurder geen 19% BTW meer verschuldigd over de huur.

Het RVOB deed bij brief van 7 augustus 2012 de toezegging dat bij de heryatting van het huurprijsherzieningsproces elke individuele huursituatie (opnieuw) bezien zou worden door (gecertificeerde) vastgoeddeskundigen op een juiste indeling binnen het tariefstelsel (basis, verhoogd of verhoogdplus-tarief). Een team van vastgoeddeskundigen heeft nadien alle locaties van ligplaatsen met woonboten bezocht en beoordeeld. Na ontvangst door huurders van het nieuwe hierop gebaseerde herzieningsvoorstel kon overleg hierover plaatsvinden tussen huurders en het RVOB. Hierbij konden door huurders ook schriftelijke/mondellnge zienswijzen worden ingediend bij het RVOB. Bij de behandeling van de zienswijzen heeft het RVOB eveneens maatwerk toegepast. Toepassing van maatwerk bij het opnieuw indelen van ligplaatsen in een van de drie tariefklassen bij huurders die een huurprijsherzieningsvoorstel hadden ontvangen en dit niet hebben geaccepteerd en bij huurders die nog een voorstel moesten ontvangen, bracht met zich mee dat de eerder vastgestelde tariefklasse en daarmee de hoogte van de voorgestelde huurprijs bijgesteld konden worden. Afhankelijk van de nieuwe indeling kon de huurprijs gelijk blijven, omhoog of omlaag gaan. Zoals reeds vermeld kon de huurder hierover overleg voeren met het RVOB en zienswijzen indienen. In de situatie dat er geen overeenstemming kon worden bereikt tussen het RVOB en de huurder gold dat de huurder op basis van de huurovereenkomst de huurprijs via bindende advisering door externe deskundigen of gerechtelijke vaststelling kon/kan laten bepalen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
22 juni 2016

Ons Kenmerk
4010000283

Toelichting 2

Nadat in september 2012 de nieuwe huurprijsherzieningsvoorstellen waren verstuurd, ontving het RVOB wederom honderden brieven waarin huurders hun bedenkingen tegen het voorstel kenbaar maakten. In de periode daarna heeft het RVOB deze brieven beantwoord, waarbij in sommige gevallen een aangepast voorstel werd gedaan, maar waarbij het merendeel van de bedenkingen beargumenteerd kon worden weerlegd. In die gevallen heeft het RVOB de huurders nogmaals gewezen op de mogelijkheid om de huurprijs bindend te laten vaststellen of het geschil door de rechter te laten beslechten. Ook aan huurders die op grond van de bepalingen in hun overeenkomst geen mogelijkheid hadden om te kiezen voor bindende vaststelling, werd deze mogelijkheid geboden. In de maanden daarna kwamen de reacties op de nieuwe herzieningsvoorstellen binnen en werd duidelijk dat een deel van de huurders ervoor gekozen had het geschil door de rechter te laten beslechten.

Op dit moment kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

1. huurders die met gebruikmaking van de bepalingen in de huurovereenkomst hebben aangegeven dat zij het huurgeschil door de rechter willen laten beslechten (oorspronkelijk 22, thans nog 14 zaken);
2. huurders die tot op heden geweigerd hebben om de hen aangeboden huurovereenkomst te ondertekenen, maar die wel betalen voor het gebruik van Staatseigendom, zij het tegen het oude niet marktconforme tarief (30 zaken). Het ligt in onze bedoeling om ten aanzien van deze bewoners handhavend op te gaan treden, maar vanwege de daarvoor benodigde menskracht en juridische ondersteuning willen we daarmee wachten tot de zaken die nu voorliggen zijn afgerond;
3. huurders die met gebruikmaking van de bepalingen in de huurovereenkomst hebben aangegeven dat zij de huurprijs bindend willen laten vaststellen, maar die niet aangegeven hebben welke deskundige zij daarvoor willen inschakelen.

Deze procedure kon in vier zaken nog niet afgerond worden.¹ Vier andere zaken zijn om die reden nog niet in procedure gebracht.

Rijkswaastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Inschakeling advocatenkantoor Pels Rijcken

Bovengenoemde zaken zijn in 2014 in behandeling gegeven aan de advocaat in dienstbetrekking van de directie Constitutionele Zaken en Wetgeving van BZK, die gerechtelijke procedures zou gaan voorbereiden. Vervolgens heeft CZW advies gevraagd aan Pels Rijcken over de uitleg van de op herziening van de huurprijs betrekking hebbende artikelen in de Algemene Voorwaarden. In februari 2015 berichtte CZW dat de voorbereiding van de rechtszaken ter hand zou worden genomen. In het najaar van 2015 kwam vervolgens echter het bericht van CZW dat er een aanbestedingsprocedure was opgestart om de hierboven onder 1 bedoelde zaken door een extern advocatenkantoor te laten behandelen. De opdracht is door CZW gegund aan het advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn in Den Haag.

Datum
22 juni 2016

Ons Kenmerk
4010000283

Aankondiging dagvaardingsprocedure huurders in 22 dossiers december 2015/reactie huurders

In december 2015 heeft Pels Rijcken in een brief aan de onder 1 bedoelde huurders laten weten dat dagvaardingen in voorbereiding waren, waarbij aan de huurders andermaal de gelegenheid werd geboden om alsnog akkoord te gaan met het huurprijsherzieningsvoorstel dat zij eerder van het RVOB/RVB hadden ontvangen. Zes huurders hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt, met één huurder wordt hierover nog gesproken, één zaak is om andere redenen teruggetrokken, zodat nu nog 14 dossiers over zijn waarvoor de dagvaarding inmiddels gereed is.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

¹ De normale procedure in dergelijke situaties is dat het RVB de kantonrechter verzoekt om namens huurder een deskundige te benoemen. De kantonrechter in Utrecht heeft echter in vier aan hem voorgelegde zaken de Staat niet ontvankelijk verklaard om reden dat voor benoeming door de rechter geen grondslag in de wet zou zijn. Dat is vreemd, omdat andere rechters die grondslag kennelijk wel zagen en het verzoek hebben toegewezen. Onze advocaat in dienstbetrekking heeft vervolgens op 2 oktober 2013 voor deze vier zaken een verzoekschrift ingediend om de kantonrechter te bewegen om alsnog tot benoeming van deskundigen over te gaan. Daar is voor zover bekend geen reactie op ontvangen.

Datum
22 juni 2016

Ons Kenmerk
4010000283

Vaststellingsovereenkomsten

Aan de huurders die na ontvangst van de brief van december 2015, waarin Pels Rijcken aankondigt dat dagvaardingen in voorbereiding waren, ervoor hebben gekozen om alsnog akkoord te gaan met het huurprijsherzieningsvoorstel, is een vaststellingsovereenkomst verstuurd ter formalisering van de tussen de het Rijkvastgoedbedrijf en de huurders bereikte overeenstemming met betrekking tot de huurprijsherziening. Over die vaststellingsovereenkomsten wordt het navolgende opgemerkt. De huurders die alsnog akkoord zijn gegaan met het huurprijsherzieningsvoorstel hebben hiermee ingestemd ter voorkoming van de aankondigde gerechtelijke procedure. Als blijkt dat de procedures tegen de overige huurders (genoemd in situatie 1) uiteindelijk geen doorgang zullen vinden is volgens Pels Rijcken de kans groot dat de huurders die alsnog hebben ingestemd zich zullen beroepen op het wilsgebrek dwaling (een geslaagd beroep op dwaling bij de rechter levert vernietiging van de vaststellingsovereenkomst op). Deze omstandigheid zou daarnaast een publiciteitsrisico met zich mee kunnen brengen. Een beroep op dwaling zou overigens ook door de huurders kunnen worden gedaan indien de procedures wel doorgang vinden, namelijk in het geval de rechter bijvoorbeeld beslist dat de huurprijs op een lager bedrag moet worden vastgesteld. Op het moment dat er echter een vaststellingsovereenkomst is gesloten tussen partijen, wordt een beroep op dwaling (en vernietiging van de overeenkomst) doorgaans niet snel aangenomen. Zeker ook, omdat partijen in de vaststellingsovereenkomst afstand hebben gedaan van de mogelijkheid zich op vernietiging te beroepen. Dat is ook de reden dat de afspraken bij deze huurders geformaliseerd zijn in een vaststellingsovereenkomst.

Beleidsreactie minister Blok naar aanleiding van rapportage 'Vaste grond onder de voeten'/geen huurprijsbescherming ligplaatsen woonboten

In de brief van de minister voor W&R aan de TK van 5 februari 2014 (kenmerk 2013-0000766783) heeft hij zijn beleidsreactie gegeven op het rapport 'Vaste grond onder de voeten', dat RIGO Research en Advies in het voorjaar van 2013 in zijn opdracht uitbracht. Daarin erkent hij dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op het land en, aansluitend daarop, geeft hij aan dat hij de huurbescherming wil gaan regelen voor de huurders van ligplaatsen die een permanent karakter hebben (en dus beschikken over een vergunning of ontheffing voor permanent wonen); en dat hij niet over wil gaan tot het regelen van huurprijsbescherming voor ligplaatsen van woonboten, omdat de waarde van woonboten met een ligplaats ver uitstijgt boven wat als sociale huisvesting aangeduid kan worden. Huurprijsbescherming is niet van toepassing op vrije sector woningen en de minister vindt het dan ook alleszins redelijk om een woonboot met een ligplaats ook tot de vrije sector te rekenen. Om die reden wordt de prijsvorming van de ligplaats overgelaten aan de betrokken partijen.

159
2 minwer

art. 10.2 e Wob
art. 10.2 e Wob

27

1517



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Vertrouwelijk

Aan

de minister voor Wonen en Rijksdienst

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag

notitie

Vooftgang dossier huurprijsherziening
woonbootlocaties

Via	
dgRVB	
Medeparaaf	
directeur Transacties & Projecten - akkoord 7/7	art. 10.2 e Wob

Inlichtingen

art. 10.2 e Wob
art. 10.2 e Wob

Datum
13 juli 2016

Notitienummer
4010000284

Auteur(s)

art. 10.2 e Wob

Kopie aan
hoofd Juridisch Advies
hoofd Verhuur & Taxaties

Bijlagen
0

Aanleiding

Het RVB is voornemens om door tussenkomst van het advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn (hierna: (advocatenkantoor) Pels Rijcken) een aantal huurders van woonbootlocaties op Staatseigendom te dagvaarden omdat deze huurders ervoor gekozen hebben om het geschil over de nieuwe huurprijs te laten beslechten door de rechter. De directeur Transacties & Projecten heeft alvorens de dagvaardingen worden getekend verzocht u te informeren over de voortzetting van de procedures tegen de latente huurders. Het huurprijsherzieningsdossier ligplaatsen woonboten is eerder uitvoerig besproken in de Tweede Kamer (TK) middels de beantwoording van Kamervragen door de toenmalige staatssecretaris van Financiën (de heer Weekers) en een aantal overleggen gedurende 2011 en 2012. In genoemde jaren betrof dit een politiek gevoelig dossier. De laatste jaren is er rust gekomen voor wat betreft de huurprijsherziening. Het overgrote deel van de huurders (stand maart 2016: 89%) is akkoord gegaan met de huurprijsherzieningsvoorstellen.

In toelichting 1 worden de voornaamste genomen stappen in dit proces beschreven. Toelichting 2 beschrijft de voorgenomen gerechtelijke procedure tegen een aantal huurders van Staatseigendom voor het hebben van ligplaatsen voor woonboten. Dit gerechtelijk traject vormt het sluitstuk van de huurprijsherzieningsprocedure die eind 2010 werd gestart door het toenmalige RVOB. Mogelijk is hierbij negatieve publiciteit voor het RVB te verwachten.

Advies

Deze nota is ter informatie

Toelichting 1

Eind december 2010 ontvingen ca. 650 huurders van de ondergrond van Staatswater- en/of Staatsoevergrond ten behoeve van een ligplaats voor een woonboot van het RVOB een informatiebrief. In deze brief werd elke gehuurde woonbootlocatie en bijbehorend oevergebruik ingedeeld in een van de drie tariefklassen waardoor de huurprijzen per m²/jaar voor het gebruik van water en oever werden vastgesteld. Het tariefstelsel dat rekening houdt met omgevingsfactoren was nieuw. In de voorafgaande periode was sprake van een



stelsel waarbij één huurprijs per m² water/jaar en één huurprijs per m² oever/jaar golden. Er werd geen rekening gehouden met de situering (omgeving) van het gehuurde. De Staat hanteert thans bij de berekening van de huur- prijzen voor het gebruik van water en aangrenzende oever een gedifferentieerd tariefstelsel waarbij de verschillende ligplaatslocaties zijn ingedeeld in één van drie tariefklassen, te weten het basistarief (€ 9,00 m²/jaar), het verhoogd tarief (€ 12,50 m²/jaar) of het verhoogd-plus tarief (€ 16,00 m²/jaar) (prijsspeil 2011). De indeling in een bepaalde tariefklasse voor het gebruik van water (ligplaats) is bepalend voor de tariefklasse die geldt voor het aangrenzende oevergebruik. Bij de door de Staat gehanteerde berekeningsmethodiek voor de bepaling van het tarief van water en aangrenzende oever is aansluiting gezocht bij de grondwaarde van sociale huurwoningen, respectievelijk het woningwaarderingssysteem geldend voor woonruimte ter berekening van het basis oevertarief. Buiten deze koppeling van het huurprijsstarief aan de grondwaarde van sociale huurwoningen is geen sprake van (verdere) gelijkstelling van woonboten met sociale huurwoningen.

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
13 juli 2016

Ops Kenmerk
4010000284

Huurprijssherziening was noodzakelijk omdat de huurprijs ondanks de toegepaste jaarlijkse indexering achterbleef bij de marktwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met toestemming om er permanent te wonen. De huurprijzen van ligplaatsen waren sinds 1994 niet wezenlijk aangepast. Staatseigendommen moeten op marktconforme wijze worden geëxploiteerd. Het feit dat de Staat in het verleden de huurprijzen niet heeft herzien, ontslaat de Staat niet van de verplichting om dat alsnog wel te doen, zoals is geschied. Een groot deel van de huurders van ligplaatsen op Staatseigendom voor woonboten heeft daartoe in 2011/2012 een huurprijsherzieningsvoorstel ontvangen.

In aanvulling op de beantwoording van vragen van leden van de TK inzake de berekeningsmethodiek en de hoogte van de voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen, heeft de stas van Financiën in juli 2011 opdracht verstrekt tot een onafhankelijke taxatie van de huurwaarde van 14 ligplaatslocaties voor woonboten verspreid over Nederland. Deze taxatie is uitgevoerd door DTZ Zadelhoff. De huurwaardetaxatie betrof 14 woonbootlocaties waarop de genoemde tariefklassen van toepassing zijn. Het rapport en de cijfermatige analyse daarvan laten zien dat de huurwaarden van alle onderzochte locaties hoger zijn getaxeerd in vergelijking met de hoogte van de door de Staat voor deze locaties voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen. De door de Staat gehanteerde huurprijzen zijn derhalve zeker niet te hoog te achten.

De huurprijssherziening van ligplaatsen voor woonboten heeft binnen en buiten de TK tot veel aandacht geleid. Vele Kamervragen zijn gesteld en beantwoord door de stas van Financiën en een aantal algemene overleggen heeft in 2011/2012 plaatsgevonden in de TK. April 2012 werd in de TK een motie aanvaard die woonbooteigenaren onder meer de keuzemogelijkheid bood tot het aanvaarden van het huurprijsherzieningsvoorstel met versoepelingen in combinatie met het door het RVOB in gezamenlijkheid met de koepels van woonbooteigenaren voeren van een aantal bindend adviesprocedures ter vaststelling van de huurprijs. Door woonbooteigenaren werd hierop niet gereageerd. Ook werd gedurende de behandeling van het woonbotendossier geen alternatief voorstel van de koepels ontvangen. Eind mei 2012 heeft de stas het huurprijsherzieningstraject hervat op basis van het oorspronkelijke herzieningsvoorstel met de toegezegde versoepelingen (onder meer ingroei-regeling van 10 huurjaren, oprekken opzeggingstermijn van huurovereenkomst door de Staat, geen BTW verschuldigd over huurprijs en aandacht voor schrijnende situaties).

Voorts deed het RVOB augustus 2012 de toezegging dat bij de hervatting van de huurprijsherziening elke individuele huursituatie (opnieuw) gezien zou worden door (gecertificeerde) vastgoed- deskundigen op een juiste indeling binnen het tariefstelsel (basis, verhoogd of verhoogdplus-tarief). Deze deskundigen hebben nadien alle ligplaatslocaties met woonboten bezocht en beoordeeld. Bij de behandeling van zienswijzen die door huurders konden worden ingediend en bij de hierop volgende hernieuwde indeling van ligplaatsen in een van de drie tariefklassen is maatwerk toegepast.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
13 juli 2016

Ons Kenmerk
4010000284

Toelichting 2

Nadat in september 2012 de nieuwe huurprijsherzieningsvoorstellen waren verstuurd, ontving het RVOB wederom honderden brieven waarin huurders hun bedenkingen tegen het voorstel kenbaar maakten. In de periode daarna kon het merendeel van de bedenkingen beargumenteerd worden weerlegd. Een deel van de huurders koos er vervolgens voor om het geschil door de rechter te laten beslechten.

Op dit moment kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

1. huurders die met gebruikmaking van de bepalingen in de huurovereenkomst hebben aangegeven dat zij het huurgeschil door de rechter willen laten beslechten (oorspronkelijk 22, thans nog 14 zaken);
2. huurders die tot op heden geweigerd hebben om de hen aangeboden huurovereenkomst te ondertekenen, maar die wel betalen voor het gebruik van Staatseigendom, zij het tegen het oude niet-marktconforme tarief (circa 30 zaken). We zijn ten aanzien van deze bewoners gestart met handhavend optreden, maar we willen eerst de mening van de rechter over de voorliggende zaken afwachten. De precedentwerking die van een gunstige uitspraak uit zal gaan zal de handhaving vergemakkelijken;
3. huurders die met gebruikmaking van de bepalingen in de huurovereenkomst hebben aangegeven dat zij de huurprijs bindend willen laten vaststellen, maar die niet aangegeven hebben welke deskundige zij daarvoor willen inschakelen. Deze procedure kon in 4 zaken nog niet afgerond worden. Vier andere zaken zijn om die reden nog niet in procedure gebracht.

De hierboven onder 1 bedoelde zaken zijn in opdracht van BZK/CZW in behandeling gegeven aan hetadvocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn in Den Haag.

art. 11.1 Wob
art. 11.1 Wob

Aan de huurders die ervoor hebben gekozen om alsnog akkoord te gaan met het huurprijsherzieningsvoorstel, is een vaststellingsovereenkomst verstuurd waarover het navolgende wordt opgemerkt. De huurders die alsnog akkoord zijn gegaan met

het huurprijsherzieningsvoorstel hebben hiermee ingestemd ter voorkoming van de aangekondigde gerechtelijke procedure. Als blijkt dat de procedures tegen de overige huurders (genoemd in situatie 1) uiteindelijk geen doorgang zullen vinden, is volgens Pels Rijcken de kans groot dat de huurders die alsnog hebben ingestemd zich zullen beroepen op het wilsgebrek dwaling (een geslaagd beroep op dwaling bij de rechter levert vernietiging van de vaststellingsovereenkomst op). Deze omstandigheid zou daarnaast een publiciteitsrisico met zich mee kunnen brengen.

Rijkswaardigheidsbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum
13 juli 2016

Ons Kenmerk
4010000284

Beleidsreactie minister Blok naar aanleiding van rapportage 'Vaste grond onder de voeten'/geen huurprijsbescherming ligplaatsen woonboten

In uw brief aan de TK van 5 februari 2014 (kenmerk 2013-0000766783) heeft u uw beleidsreactie gegeven op het rapport 'Vaste grond onder de voeten', dat RIGO Research en Advies in het voorjaar van 2013 in uw opdracht uitbracht. Daarin erkent u dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op het land en, aansluitend daarop, geeft u aan dat u de huurbescherming wilt gaan regelen voor de huurders van ligplaatsen die een permanent karakter hebben, en dat u niet over wilt gaan tot het regelen van huurprijsbescherming voor ligplaatsen van woonboten, omdat de waarde van woonboten met een ligplaats ver uitstijgt boven wat als sociale huisvesting aangeduid kan worden. Huurprijsbescherming is niet van toepassing op vrije sector woningen en u vindt het dan ook alleszins redelijk om een woonboot met een ligplaats ook tot de vrije sector te rekenen. Om die reden wordt de prijsvorming van de ligplaats overgelaten aan de betrokken partijen.

Bijlage

Locaties van de 14 ligplaatsen waarvan de huurders worden gedagvaard:



Rottewegje, Haarlemmerliede (1)



Merwedeplantsoen, Utrecht (2)



Vlietkade, Hoogmade (2)



Stelling en Liniepad, Velsbroek (6)



Aalswaard en Inundatiekanaal, Wijk bij Duurstede (3)

PRODUCTIE 2

Naar een bestendig en marktconform vergoedingsstelsel voor ligplaatsen

DEFINITIEVE VERSIE
27 september 2017

102996/B1/0.2



Naar een bestendig en marktconform vergoedingsstelsel voor ligplaatsen

Landelijke Woonbotenorganisatie LWO
Vereniging Behoud Fatsoenlijke Huur



1026/2/R1/1.1

Rotterdam, 27 september 2017



INHOUDSOPGAVE

1. inleiding, vraagstelling en opbouw.....	1
1.1. Opdracht.....	1
1.2. Opbouw rapportage en conclusies op hoofdlijnen	1
1.3. Beantwoording van de vraagstelling	2
2. De methodiek van het Rijk	3
2.1. Bepaling van de grondwaarde.....	3
2.2. Keuze van de rendementseis	5
2.3. Differentiatie naar locatiekwaliteit	6
2.4. Conclusie	7
3. De rapportage van DTZ.....	8
3.1. Opdracht aan DTZ.....	8
3.2. Toepassing van de comparatieve methode.....	8
3.3. Toepassing van de residuele methode.....	8
3.4. Vaststellen van de marktwaarde van woonboten	9
3.5. Berekening van de huurwaarde van de ligplaats	10
3.6. Conclusie	10
4. Een conceptuele benadering.....	11
4.1. De waardebepaling van gronden	11
4.2. Verschillende vormen van gronduitgifte	12
4.3. Kenmerken van de huurcontracten van het Rijk.....	14
4.4. Conclusie	15
5. Welke methodiek is het meest geschikt?.....	16
6. Uitwerking van een systematiek op basis van de comparatieve methode.....	17
6.1. Selectie van te vergelijken decentrale overheden	17
6.2. Tussenconclusie te vergelijken decentrale overheden	18
6.3. Opbouw van de ligplaatskosten	19
6.4. Vergelijking van de ligplaatskosten	20
6.5. Tussenconclusie ligplaatskosten	22
6.6. Differentiatie naar locatiekwaliteit	22
6.7. Tussenconclusie differentiatie naar locatiekwaliteit.....	23



6.8.	Periodieke aanpassing.....	23
6.9.	Tussenconclusie periodieke aanpassing.....	24
6.10.	Vergelijking van het ontwikkelde vergoedingsstelsel met dat van het Rijk.....	24
7.	Samenvatting.....	26
7.1.	Conclusies op hoofdlijnen	26
7.2.	Beantwoording van de vraagstelling.....	27



1. INLEIDING, VRAAGSTELLING EN OPBOUW

Het Rijk heeft in 2011 het vergoedingsstelsel voor ligplaatsen voor woonboten aangepast. Dit geldt voor alle ligplaatsen die voorheen onder verschillende regimes door Domeinen werden verhuurd. Vanaf 2011 zijn nieuwe huurcontracten met huurverhogingen aan huurders voorgelegd. In sommige gevallen is daartegen bezwaar gemaakt. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassingen in de systematiek door het Rijk.

Door het Rijk is gedreigd met gerechtelijke procedures voor de gevallen waar de huurders bezwaar maken tegen de huurverhoging. De eerste gerechtelijke procedures lopen inmiddels. In dat kader vroegen de Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO) en de Vereniging Behoud Fatsoenlijke Huur (BFH) aan Fakton om een opinie te geven over de vergoedingssystematiek van het Rijk.

1.1. Opdracht

De vraag aan Fakton was tweeledig:

- Beoordeel de door het Rijk voorgestelde methodiek, die mede gebaseerd is op een onderzoek van DTZ Zadelhoff.
- Ontwikkel een bestendig en marktconform stelsel voor de bepaling van de vergoeding voor ligplaatsen voor woonboten¹, rekening houdend met de specifieke waardebepalende kenmerken van ligplaatsen.

1.2. Opbouw rapportage en conclusies op hoofdlijnen

In hoofdstuk 2 richten wij ons op de nieuwe vergoedingssystematiek van het Rijk. Daarin kijken we met name naar de onderbouwing van de gekozen methode. We stellen ons de vraag of de door het Rijk gekozen methode passend is voor het waarderen van ligplaatsen van woonboten. Het antwoord is ontkennend.

Vervolgens beoordelen we in hoofdstuk 3 het onderzoek van DTZ Zadelhoff (hierna DTZ), dat door het Rijk als onderlegger lijkt te worden gebruikt. In dit onderzoek vonden we fundamentele fouten.

In hoofdstuk 4 benaderen we het vraagstuk op conceptuele wijze. We vergelijken de mogelijke waarderingsmethodieken en bekijken welke specifieke kenmerken de door het Rijk gebruikte contracten hebben. Onze conclusie is dat, rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen waarbij sprake is van een zekere vorm van huurbescherming, de door het Rijk gebruikte huurcontracten relatief zwak zijn. Dit uitgangspunt is niet vergelijkbaar met situaties waarin sprake is van een sterk recht als eigendom, erfpachtrecht of opstalrecht, die we bij de waardering van vastgoed meestal tegenkomen.

In hoofdstuk 5 bepalen we welke waarderingsmethode voor de ligplaatsen van het Rijk het meest geschikt is. We beargumenteren waarom de residuele waarderingsmethode voor de ligplaatsen van het Rijk niet opgaat. De comparatieve methode achten wij wel geschikt, mits de vergelijkingstransacties gelijke

¹ Wij gebruiken de term "woonboten" voor alle vormen van vaartuigen waarop permanente bewoning mogelijk en toegestaan is.



kenmerken hebben. Gelet op de relatief zwakke rechten bij de ligplaatsen van het Rijk is de meest logische vergelijking die niet precario. Er zijn voldoende gemeenten en andere lagere overheden die openbare precario-tarieven hebben voor woonboten. Daarmee is de vereiste "market evidence" voorhanden.

Hoofdstuk 6 geeft een uitwerking van de comparatieve analyse. Onze conclusie is dat een bandbreedte tussen € 5,00 en € 7,50 per m² marktconform is. Het grootste deel van de waarnemingen zit binnen die bandbreedte. Het is mogelijk om, bijvoorbeeld op basis van de WOZ-waarde van omringende woningen, de tarieven per locatie te differentiëren. Ook kan met dezelfde WOZ-methode worden gekomen tot locatiespecifieke indexatie en daarmee een waardevast vergoedingsstelsel, waarmee de noodzaak van de bewerkelijke driejaars-contracten zoals opgenomen in de systematiek van het Rijk wegvalt.

1.3. Beantwoording van de vraagstelling

De algehele conclusie op de onderzoeksvragen is als volgt:

- Beoordeel de door het Rijk voorgestelde methodiek, die mede gebaseerd is op een onderzoek van DTZ Zadelhoff.
 - Conclusie: de vergoedingsmethodiek van het Rijk is gebaseerd op fundamenteel verkeerde uitgangspunten en leidt niet tot een bestendig en marktconform stelsel.
- Ontwikkel een bestendig en marktconform stelsel voor de bepaling van de vergoeding voor ligplaatsen voor woonboten, rekening houdend met de specifieke waardebepalende kenmerken van ligplaatsen.
 - Conclusie: via de comparatieve methode is het goed mogelijk een bestendig en marktconform vergoedingsstelsel te ontwikkelen, dat aantoonbaar is gebaseerd op vergelijkbare situaties, en dat de mogelijkheid van differentiatie naar locatiekwaliteit en waardevastheid via specifieke indexatie in zich heeft.



2. DE METHODIEK VAN HET RIJK

Omdat het door het Rijk ingevoerde vergoedingsstelsel voor de nodige ophef heeft gezorgd, met rechtszaken tot gevolg, is het nuttig allereerst daar een nadere blik op te werpen.

Wij baseren ons primair op een interne notitie van het RVOB (thans RVB) getiteld "nieuw tariefstelsel (opslagtarieven) voor gebruik Staatswater/oeveren voor woonboten", niet gedateerd, maar kennelijk bedoeld voor een vergadering van 17 juni 2010.

Daarnaast maakten wij gebruik van een drietal dagvaardingen in de rechtszaken tussen RVB enkele huurders. In de bijlage zijn de gebruikte bronnen gespecificeerd.

In de systematiek van het Rijk wordt de vergelijking getrokken met de grondwaarde van sociale woningbouw. Om tot het basistarief voor de ligplaatsen te komen wordt gebruik gemaakt van een minimum grondwaarde en een bruto aanvangsrendement (BAR). In dit hoofdstuk gaan wij nader in op de verschillende elementen van de door het Rijk gehanteerde systematiek.

2.1. Bepaling van de grondwaarde

De interne notitie van het RVOB (thans RVB) vermeldt dat:

Voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water is een vergelijking gezocht met wonen op het land. Minimum grondwaarden op het land met bestemming wonen worden gehanteerd bij bestemmingen voor sociale woningbouw. Na landelijke toetsing kan worden geconcludeerd dat een minimum grondwaarde van € 150,00 per m² voor deze bestemming verdedigbaar is.

Interne notitie RVOB, voor overleg Managementteam RVOB, directie Vastgoed, 17 juni 2010, pagina 2

De vergelijking met wonen op het land is een voor de hand liggende, indien wordt uitgegaan van rechten met een vergelijkbare sterkte, maar de koppeling met sociale woningbouw is een zwakke. De notitie vermeldt daarover:

Gesteld kan worden dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water en dat de hiervoor genoemde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Op basis van een grondwaarde van € 150,00 per m² zou het minimum ligplaatstarief bij een BAR van 6% € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2011) moeten gaan bedragen.

Interne notitie RVOB, voor overleg Managementteam RVOB, directie Vastgoed, 17 juni 2010, pagina 2

Overigens is niet duidelijk wat de grondwaarde van € 150 m² aanduidt: is dat per m² kavel of per m² gebruiksoverpervlakte of per m² bruto vloeroppervlak?



In een andere notitie, gericht aan het Landelijk managementteam Domeinen (LMT DMN), gedateerd 7 april 2009, vinden we een nadere onderbouwing van de vergelijking van wonen op het water met sociale woningbouw.

Uit onderstaande vergelijking tussen wonen op het water en sociale woningbouw blijkt dat er grote (woon)verschillen bestaan:

	wonen op het water	sociale woningbouw
nuttige voorzieningen	geen	wel
comfort	redelijk	goed
publieke voorzieningen	verder weg	dichtbij
privacy, vrijheid	uitstalend	redelijk
onderhoudskosten	hoog	laag
woongenoot	goed	redelijk
beveiliging	avontuurlijk	zeel
wettelijke bescherming	redelijk	uitstekend
inrichtingskosten paver/tuin	voor eigen rekening	voor eigen rekening

De keuze voor de ene of de andere woonvorm kan worden geïnterpreteerd als een kwestie van smaak. Geconcludeerd kan worden derhalve dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water en dat de hiervoor genoemde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Interne notitie RVDB, 7 april 2009, pagina 9

Uit de vergelijking blijkt dat er grote verschillen zijn tussen wonen op het water en sociale woningbouw. De conclusie dat de voorkeur voor de ene woonvorm boven de andere een kwestie van smaak is, volgen wij. Dit zou evenzeer gelden voor de vergelijking van wonen op het water met wonen in een verbouwde boerderij, wonen in een woonrijp, wonen in een woonwagen, wonen in een markthuurtwoning enzovoorts.

De conclusie dat wonen in een sociale huurwoning "derhalve" gelijkwaardig is aan wonen op het water, waarmee de grondwaarde voor sociale woningbouw relevant is voor de waardebepaling van ligplaatsen, is geleit op het bovenstaande een zeer vreemde.

Ernstiger is dat men de fundamentele fout maakt een situatie van gereguleerde huur van een woning (sociale woningbouw) waaronder grond ligt die doorgaans in eigendom of erfpacht (sterke zakelijke rechten) is van een woningcorporatie, te vergelijken met de specifieke contracten van het RVB waarbij de eigenaar van de roerende zaak (de woonboot) de ligplaats huurt van het RVB (beduidend zwakker recht).

Wij gaan hierop verder in in hoofdstuk 4. Daar zal blijken dat het niet billijk is dat de volledige locatiewaarde aan de grondeigenaar toekomt, zoals dat bij een eigendomskavel bij wonen op de vaste wal gebeurt bij toepassing van de residuele grondwaardemethodiek. De waarde ontstaat immers deels door de inspanningen van de huurder van RVB, die zelf het schip moet leveren en de ligplaatsvergunning moet verkrijgen en veelal de ligplaats nader moet inrichten.



2.2. Keuze van de rendementseis

De "minimum" grondwaarde van € 150,- per m² wordt met een percentage van 6,0 omgerekend naar een huurwaarde. Aldus ontstaat de € 9,- per m² die als minimum geldt in het voorgestelde systeem. We lezen dat het percentage is gelijk gesteld aan de BAR die voor woningcorporaties geldt.

Het is vreemd dat men kiest voor een BAR, een bruto aanvangsrendement. Dat is een begrip dat we kennen uit de wereld van de beleggingen in vastgoed, in woningen, winkelpanden en kantoren dus. Dat zijn relatief risicovolle investeringen, vergeleken met grond. Voor een investering met laag risico, zoals grond, zou een lager percentage voor de hand liggen. DTZ (zie hoofdstuk 3) komt met 4,0%.

De BAR is in formulevorm gelijk aan de bruto opbrengst in het eerste jaar van een investering, gedeeld door de hoogte van de investering.

Rekenvoorbeeld

Stel, een huurwoning met een koopprijs van € 200.000 VON kent een maandelijkse huur van € 1.000. Het bruto aanvangsrendement is dan $\frac{€ 1.000 \times 12 \text{ maanden}}{€ 200.000} = 6,0\%$.

Worden de eigenaarslasten afgetrokken van de bruto opbrengst, dan komen we op het netto aanvangsrendement. Stel dat de eigenaar aan onderhoud, verzekeringen, belastingen en dergelijke € 3.000 per jaar kwijt is. Het netto aanvangsrendement is dan $\frac{€ 12.000 - € 3.000}{€ 200.000} = 4,5\%$.

Het gaat een belegger om het netto rendement dat hij kan halen op een investering. Daarbij kijkt hij naar de afweging tussen rendement en risico. Een investering met een hoog risico (zoals bedrijfsaandelen, of vastgoed in Dubai) wordt geacht een hoog risico te hebben, en verdient daarmee een hoog netto aanvangsrendement. Een investering met een laag risico (zoals een langjarig verhuurd kantoorpand met de Staat als eerste klas huurder, of een sociale huurwoning) krijgt een lager aanvangsrendement.

Grond wordt alom beschouwd als investeringsklasse met een zeer laag risico, lager dan dat op gebouwen. Als een gebouw bijvoorbeeld niet meer aansluit op de huidige wensen van gebruikers – bijvoorbeeld een kantoor dat niet geschikt is voor het "nieuwe werken" – kan men het gebouw grondig verbouwen dan wel vervangen door nieuwbouw. De investering in het gebouw is dan (deels) teloor gegaan, maar de investering in de grond niet.

Investeringen die weinig bewerkelijk zijn (in vaktermen: met een kort bruto-netto traject) zoals grond krijgen vanzelfsprekend een lager bruto aanvangsrendement dan investeringen die meer bewerkelijk zijn, zoals de sociale huurwoningen waaraan het Rijk refereert.

Tenslotte hangt het rendement op vastgoed en gronden af van het algehele rentepeil. Bij het vaststellen van het nieuwe vergoedingsstelsel in 2010 lag het rentepeil compleet anders dan dat thans is. Voor woningen wordt nu op de beste locaties wel gerekend met een rendementseis (bruto aanvangsrendement) van 4,0% tot 4,5%, waarbij het netto aanvangsrendement navenant lager ligt. Dat komt doordat het algehele rentepeil



lager ligt en doordat er een sterke toevloed van kapitaal naar het vastgoed is, waardoor beleggers genoeg moeten nemen met lagere rendementen op hun vastgoedinvestering.

Het vergelijkbare rendement voor percelen grond of water is dan nog lager, zeg 2,0% tot 3,0%. Omdat dat hoger is dan het rendement op andere investeringen met laag risico – zeg staatsobligaties waarop momenteel een negatieve rente geldt – zijn investeringen in grond nog steeds in trek. Zouden dergelijke percentages worden losgelaten op de grondwaarde van € 150 per m², dan ontstaan compleet andere tarieven dan het minimumtarief van € 9,- in het nieuwe Rijksbeleid.

Gelet op de hiervoor genoemde schommeling in aanvangs rendementen, getuigt onderstaande stelling in de interne notitie over de stabiliteit van de BAR als onderdeel van de berekening niet van een diepgaande kennis van de vastgoedmarkt.

redelijk stabiel te houden en een bestendige lijn te volgen. Door gebruik te maken van de BAR (die vergelijkbaar is met de BAR voor de sociale huursector) wordt gekozen voor een uitgangspunt dat niet elke keer aangepast hoeft te worden.

Interne notitie RVOB, 7 april 2009, pagina 10

Het werken met een BAR als onderdeel van de berekening heeft onvermijdelijk een nadelig effect. Ofwel de BAR wordt steeds gelijk gehouden en dan zijn de tarieven stabiel, maar ze sluiten onvermijdelijk niet meer aan op de werkelijkheid, ofwel de BAR wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld en dan gaan de tarieven sterk fluctueren.

Is het doel van het Rijk om ieder jaar op basis van het actuele rentepijl opnieuw de tarieven vast te stellen? Dat kan het gevolg zijn van de gekozen methodiek. Dat zou er toe leiden dat tussen individuele huurders grote verschillen in huurprijzen optreden, en dan kan onmogelijk wenselijk zijn. Maar als de tarieven vast worden gehouden, zijn alle huurders in de toekomst afhankelijk van hoe hoog toevallig de rente was op het moment van vaststellen van de tarieven – en dat lijkt nu nogal hoog te zijn.

2.3. Differentiatie naar locatiekwaliteit

Zoals eerder vermeld leidt de grondwaarde van € 150,- per m² maal 6,0% tot een basistarief van € 9,- per m² per jaar. De € 9,- per m² wordt als minimumtarief gehanteerd. Men komt vervolgens op een gemiddeld tarief van € 12,50 per m² en een maximaal tarief van € 16,- per m². Deze tarieven zijn, in de ons bekende stukken, niet onderbouwd. Eerder betoogde het Rijk dat wonen op het water gelijkwaardig is aan een sociale huurwoning en dat daarom een grondwaarde van € 150,- per m² logisch is. Nu blijkt dat wonen op het water kennelijk alleen in het geval van de minder goede locaties gelijkwaardig is aan wonen in een sociale huurwoning. Kenmerk van de Nederlandse volkshuisvestingstraditie is nu juist dat er veelal gemengd gebouwd wordt, wat betekent dat een sociale huurwoning wel degelijk op een aantrekkelijke locatie kan staan. De vergelijking met sociale huurwoningen gaat hier dan ook stuk.

Eerstig is dat op geen enkele manier wordt duidelijk gemaakt welke concrete criteria worden gehanteerd bij welk tarief. Het maximum tarief geldt wanneer sprake is van "landschappelijke kwaliteit of aanwezigheid stedelijke voorzieningen". Dat kan voor iedere locatie gelden, en is bovendien zeer persoonlijk. Wat de ene



persoon een levendige stedelijke omgeving vindt, zal door een ander worden beoordeeld als een locatie met veel overlast. Dus een ligplaats midden in de stad kan onder het hoogste tarief vallen, en een ligplaats midden in de polder kan dat ook.

Zolang er geen objectieve criteria zijn, biedt de toepassing van differentiatie naar locatiekwaliteit veel onzekerheid voor de huurder.

2.4. Conclusie

Op basis van onze analyse concluderen wij dat de grondslagen van het nieuwe vergoedingsstelsel voor ligplaatsen op drijfzand zijn gefundeerd. De vergelijking met de grondwaarde van sociale huurwoningen is een vreemde, de gekozen rendementseis is een momentopname, de differentiatie naar locatiekwaliteit is arbitrair. Daarnaast blijft de fundamentele kritiek: het Rijk levert geen bouwrijpe kavels in eigendom, maar niet-bouwrijpe kavels in huur. Het nemen van de eigendoms prijs van een bouwrijpe kavel is dan ook fundamenteel onjuist.

Het Rijk lijkt in haar keuze voor het vergoedingsstelsel te zijn beïnvloed door een rapportage van DTZ. Hierop gaan we in het volgende hoofdstuk nader in.



3. DE RAPPORTAGE VAN DTZ

In de interne notitie die wij in het vorige hoofdstuk aanhaalden, wordt onder andere gerefereerd aan "een d.d. 24 april 2007 door DTZ opgesteld bindend advies inzake de vaststelling van de gebruiksvergoeding voor 62 ligplaatsen die de gemeente Amsterdam exploiteert in Zijkanaal H.". De opinie van DTZ lijkt dus een onderbouwing te zijn voor het nieuwe vergoedingsstelsel. Dat blijkt nader doordat DTZ bij de implementatie van het nieuwe vergoedingsstelsel een nieuwe rapportage uitbracht in opdracht van het Rijk. Deze bespreken wij in dit hoofdstuk.

3.1. Opdracht aan DTZ

Het Rijk heeft in 2011 opdracht gegeven aan DTZ Zadelhoff om veertien locaties die gebruikt worden als ligplaats te taxeren. Wij beschikken over het taxatierapport van DTZ, gedateerd 6 oktober 2011 met referentienummer T34393 03102011.

DTZ gebruikt zowel de comparatieve als de residuele methode.

3.2. Toepassing van de comparatieve methode

Bij de comparatieve methode (vanaf pagina 15) maakt DTZ gebruik van een beperkt aantal waarnemingen van gemeentelijke precariotarieven. Dit komt overeen met de door ons gebruikte methode, die in hoofdstuk 5 nader wordt uitgewerkt. DTZ trekt de conclusie dat de tarieven niet bruikbaar zijn, omdat niet duidelijk is hoe ze onderbouwd zijn.

Men doet dus een comparatieve analyse, waarbij data wordt verzameld om aan de hand van vergelijkbare situaties iets te leren over de waarde van een ligplaats, komt dan tot een bepaalde uitkomst, en concludeert vervolgens dat de gevonden tarieven niet onderbouwd zijn en dus niet bruikbaar zijn. Dat is een bepaald omslachtige werkwijze.

Bovendien is het niet correct. In de taxatieleer is de onderbouwing van een referentietransactie niet relevant. In de woningmarkt vraagt men ook niet aan koper en verkoper hoe ze zijn gekomen tot de uiteindelijke prijs. Uitsluitend relevant is, dat sprake is van een transactie tussen vrijwillig handelende partijen, die kan worden beschouwd als "market evidence".

Dat bij ligplaatsen de verhuurder doorgaans een publieke partij is, doet daaraan niets af. Het verhuren of op een andere wijze beschikbaar stellen van ligplaatsen moet worden beschouwd als vallend onder het privaatrechtelijk handelen van een overheid. Dat daarbij soms het publiekrechtelijke instrument van precario wordt gebruikt, doet niet ter zake. Dat de tariefstructuur niet altijd goed onderbouwd wordt, is ook niet van belang. Het enige dat telt, is dat op die manier transacties tot stand komen.

3.3. Toepassing van de residuele methode

Bij de residuele methode (management samenvatting, en verder vanaf pagina 16) heeft DTZ de residuele grondwaarde herleid door van verkoopprijzen van woonboten de bouwkosten, bijkomende kosten, verkoopkosten en rentekosten af te trekken. Vervolgens wordt de residuele waarde met een percentage van



4,0% omgezet naar een huurwaarde. De verkoopprijzen van woonboten worden op een comparatieve wijze afgeleid. We behandelen onderstaand de diverse elementen.

3.4. Vaststellen van de marktwaarde van woonboten

Op pagina 16 staat een tabel met een zestiental gevallen. Het gaat hier om vraagprijzen van woonboten. Dat is niet hetzelfde als een transactieprijs. Ook hier is niet duidelijk wat de kwaliteit van de ligplaatsen is.

De volgende referenties van woonboten met ligplaats zijn gebruikt ter indicatie van de opbrengsten van woonboten inclusief ligplaats op de diverse locaties:

Plaats	Adres	Opp. m ²	Vraagprijs EUR	Prijzen per m ² EUR
Utrecht	Merwedepantsoen	59 m ²	209.000	3.542,-
Utrecht	Blikkade	130 m ²	420.000	3.230,-
Utrecht	Keulsekade	63 m ²	209.000	3.317,-
Utrecht	Merwedepantsoen	155 m ²	348.000	2.245,-
Nieuwegein	Utrechtsestraatweg	120 m ²	429.000	3.575,-
Gorinchem	Kanaal v. Steenenh.	132 m ²	375.000	2.840,-
Gorinchem	Stationsweg	85 m ²	298.000	3.505,-
Nijmegen	Oostkarseldijk	85 m ²	175.000	2.058,-
Arnhem	Westvoortdijk	75 m ²	199.000	2.653,-
Papenhoven	Berghaven	75 m ²	148.000	1.973,-
Valkenburg	Voorschotenweg 19	85 m ²	284.000	3.341,-
Valkenburg	Voorschotenweg 25	68 m ²	193.300	2.843,-
Valkenburg	Botenpad 32	95 m ²	319.000	3.358,-
Valkenburg	Botenpad 16	100 m ²	299.000	2.990,-
Veserbroek	Linie	165 m ²	635.000	3.848,-
Veserbroek	Liniepad	140 m ²	480.000	3.429,-

Rapportage DTZ, pagina 16

Op pagina 17 zijn slechts drie transactieprijs vermeld, voor woonboten met een huurplaats. Jammer genoeg is niets bekend over de omvang en de kwaliteit van de schepen, zodat de prijzen niet zo heel veel zeggen. Wij vinden het eerlijk gezegd onbegrijpelijk dat een taxateur dit soort essentiële informatie niet nagaat dan wel niet vermeldt. Gaat het om een klein oud arkje of om een nieuwe constructie in meerdere bouwlagen?

De onderstaande transacties hebben betrekking op verkopen van woonboten met een ligplaats die wordt verhuurd.

Plaats	Adres	Type	m ²	Verkoopprijs	Jaren
Veserbroek	Linie 25	Woonark	-	185.000	2009
Amsterdam	Scheffingswouderdijk	Woonchip	-	200.000	2011
Amsterdam	Bulckslotenmeerdijk	Woonark	-	385.000	2010

Rapportage DTZ, pagina 17



Onderaan bladzijde 17 wordt melding gemaakt van de prijzen voor erfpachtrechten van woonboten in Amsterdam IJburg. Vermoedelijk wordt de afkopsom voor de canónverplichting bedoeld. Voor de vergelijking zijn deze bedragen zinloos, omdat erfpacht een volkomen ander type contractvorm is dan huur. Erfpacht geeft veel meer rechtszekerheid en is dus vanzelfsprekend meer waard.

De gebruikte referenties zijn kortom zeer zwak. Ze zijn ofwel onvoldoende goed omschreven om vast te stellen of het om vergelijkbare situaties gaat als het te taxeren object, dan wel het betreft vraagprijzen in plaats van transactieprizen, dan wel het is evident dat het gaat om volkomen andere grootheden.

3.5. Berekening van de huurwaarde van de ligplaats

Zoals gezegd wordt de residuele methode toegepast door van de verkoopprijzen van de woonboten de bouwkosten, bijkomende kosten, verkoopkosten en rentekosten af te trekken. Wat dan resteert is de residuele grondwaarde.

Dit is een uitstekende methode om de grond onder vastgoed te waarderen, wanneer sprake is van een sterk (zakelijk) recht – eigendom of erfpacht. De verkrijger heeft dan een goed bruikbaar recht, en dat is wat waard. De verkoper of vererfpachter kan in zo'n geval legitiem de volledige locatiewaarde, de grondwaarde, incasseren. Voor de zeer zwakke huurcontracten die het Rijk hanteert, is het echter niet billijk dat de volledige locatiewaarde aan de grondeigenaar toekomt. De waarde ontstaat immers deels door de inspanningen van de huurder, die zelf het schip moet leveren en de ligplaatsvergunning moet verkrijgen.

We gaan in hoofdstuk 4 en verder nader op deze materie in.

3.6. Conclusie

Er valt nogal wat af te dingen op de analyse van DTZ. Hun conclusie dat de comparatieve methode met precario's niet bruikbaar is, is niet gestoeld op valide argumenten.

De residuele methode die vervolgens wordt gebruikt, is slecht uitgewerkt en bovendien volgen de getaxeerde bedragen niet op logische wijze uit de berekeningen.

Residueel rekenen wordt veel toegepast bij nieuwbouwsituaties, waarbij het een geaccepteerde methode is. Voor bestaande bouw ligt dit echter anders. Dan wordt gerekend met hypothetische stichtingskosten – de opstal staat er immers al – en "alle waarde" wordt naar de grond/licplaats toegerekend. Dat dit kan leiden tot uitkomsten die maatschappelijk onredelijk zijn, blijkt bijvoorbeeld uit de discussie inzake de recente aanpassingen van het erfpachtstelsel in de gemeente Amsterdam.



4. EEN CONCEPTUELE BENADERING

Na bestudering van de vergoedingssystematiek van het Rijk en de onderbouwing door DTZ zijn we nog niet direct overtuigd. De gekozen methode is niet alleen slordig uitgewerkt, het wekt ook verbazing dat telkens de vergelijking wordt gezocht met wonen op het land (door het Rijk bij de vergelijking met sociale huurwoningen) dan wel erfpachtrechten (door DTZ in de vergelijking met de Amsterdamse waterwoningen).

Is het niet zo dat het Rijk met de huurcontracten voor ligplaatsen iets levert dat van een andere orde is? We onderzoeken dat in dit hoofdstuk.

4.1. De waardebepaling van gronden

De waardebepaling van gronden kan in algemene zin op drie manieren plaatsvinden:

1. Kostprijs-methode: de eigenaar stelt de productiekosten van de grond vast, en gebruikt die als basis voor de waardebepaling.
2. Comparatieve methode: de eigenaar beschouwt de gerealiseerde vergoedingen voor vergelijkbare objecten en bepaalt op die manier de waarde.
3. Residuele methode: de waarde van het object wordt afgeleid van de waarde van wat daarop wordt verricht.

De eerste methode, de kostprijs-methode, leidt niet tot een marktconforme waardering. De productiekosten variëren namelijk sterk per locatie. Een perceel dat toevalligerwijze geen boekwaarde kent en zonder handelingen te verrichten in de markt kan worden gezet, zou dan een lage waarde hebben, terwijl een perceel waarvoor veel handelingen moeten worden verricht, een hoge waarde zou krijgen. Er is simpelweg geen direct verband tussen de productiekosten van vastgoed en de waarde ervan. Deze methode wijzen we daarom af. Het is wel nuttig om achteraf, wanneer de marktwaarde langs andere wijze is vastgesteld, te controleren of die voor de eigenaar kostendekkend is, maar dat is een geheel andere materie.

De comparatieve methode leidt in beginsel altijd tot een marktconforme waardering, indien voldoende goed vergelijkbare objecten voorhanden zijn waarvan de gerealiseerde transactieprijs bekend is. Op welke wijze die referentie-transacties tot stand zijn gekomen en wat de motieven van partijen waren, doet verder niet ter zake. Zolang het maar daadwerkelijk gerealiseerde transacties zijn, is per definitie sprake van "market evidence". Van belang is dat goed vergelijkbare objecten worden geselecteerd, waarbij enerzijds de locatiekwaliteit en anderzijds de kenmerken van de gebruikssituatie zorgvuldig worden beschouwd.

De residuele methodiek leidt ook tot een marktconforme waardering. Hierbij wordt de waarde van het eindproduct (denk aan een woning) verminderd met de productiekosten (denk aan de aanneemsom, de kosten van de architect, bouwleges, apparaatskosten projectontwikkelaar en dergelijke) om te komen tot de waarde van een bouwrijpe kavel. Vervolgens kunnen de kosten van het komen tot bouwrijpe staat (denk aan bodemsanering, ophogen met zand, aanleg riolering en bouwwegen, inrichting met bankjes, bomen en lichtmasten) worden afgetrokken om te komen tot de waarde van een niet-bouwrijpe kavel. Ook bij deze methode geldt dat de locatiekwaliteit en de kenmerken van de gebruikssituatie zorgvuldig moeten worden beschouwd.



Voor het bepalen van de marktconforme waarde van ligplaatsen zijn naar onze mening dus zowel de comparatieve methode als de residuele methode in beginsel geschikt.

4.2. Verschillende vormen van gronduitgifte

Van groot belang is het type contractvorm dat bij de gronduitgifte wordt gebruikt. Hoe groter de mate van zekerheid, hoe hoger de waarde van het perceel. In het vastgoed is overwegend sprake van eigendom dan wel erfpacht. De contracten van het Rijk voor de ligplaatsen zijn huurcontracten met specifieke voorwaarden. Daarom is het van belang nader in te gaan op de verschillende mogelijkheden.

We onderscheiden in afnemende mate van zekerheid de volgende situaties. Er zijn overigens veel tussenvormen en varianten mogelijk.

1. **Volle eigendom:** Een object gaat over in volle eigendom naar de verwerver. De transactieprijs is over het algemeen een koopprijs die in één keer wordt voldaan. De koper kan vrij over het object beschikken, het met hypotheek belasten, verkopen of verhuren.
2. **Eeuwigdurende erfpacht:** De eigenaar behoudt de "blote eigendom" van het perceel, en geeft een eeuwigdurend erfpachtrecht uit. De verwerver (de erfpachter) heeft een zeer sterk recht, vrijwel vergelijkbaar met eigendom, tenzij in specifieke voorwaarden anderszins is bepaald. De transactieprijs is ofwel eenmalig (eeuwigdurende afkoop van de canonverplichting) ofwel in periodieke termijnen (canonbetaling). Bij canonbetaling kan de canon worden geïndexeerd.
3. **Voortdurende erfpacht:** De eigenaar behoudt de "blote eigendom" van het perceel, en geeft een voortdurend erfpachtrecht uit. De essentie is dat de canon periodiek opnieuw wordt vastgesteld. De erfpachter houdt dus zijn recht, maar de hoogte van de grondwaarde en de canon zal per tijdvak fluctueren. Afkoop van de canon is meestal alleen mogelijk voor het lopende tijdvak. Indexatie van de canon is mogelijk.
4. **Tijdelijke erfpacht:** De eigenaar behoudt de "blote eigendom" van het perceel, en geeft een tijdelijk erfpachtrecht uit. Voor de waardebepaling is van belang hoe lang de duur van het erfpachtrecht loopt, en wat wordt afgesproken over de vergoeding voor de opstal tijdens de erfpacht.
5. **Overdraagbaar huurrecht:** Denk hierbij bijvoorbeeld aan een standplaats op een camping die kan worden overgedragen op een opvolgende huurder, en die niet is beperkt in tijd. Over het algemeen wordt een periodieke vergoeding (huur) betaald.
6. **Niet-overdraagbaar huurrecht:** Denk aan een regulier huurcontract voor een woning. Dergelijke contracten zijn niet expliciet overdraagbaar, wat betekent dat de huurder het recht niet zonder toestemming van de verhuurder kan overdragen aan een ander, met behoud van de bestaande voorwaarden. Belangrijk is dat bij woningen sprake is van huurbescherming.
7. **Tijdelijk huurrecht:** Een huurrecht waarin specifieke termijnen zijn afgesproken, waarna zowel de huurder als de verhuurder vrij is om de huur niet te verlengen. De meeste huurovereenkomsten voor commerciële vastgoed vallen hieronder.



8. Tijdelijke gebruiksrechten: Meest bekend is het precarierecht, waarmee een vergoeding wordt betaald voor het gebruik van de openbare ruimte. Dergelijke persoonsgebonden rechten hebben typisch een duur korter dan één jaar en zijn niet overdraagbaar.

In situaties 1 tot en met 4 is sprake van een *zakelijk* recht. Een belangrijk kenmerk daarvan is dat het met hypotheek kan worden bezwaard en dat het vrij kan worden overgedragen of verkocht door zowel de eigenaar, de blote eigenaar als de erfpachter. Slechts indien dit specifiek is aangegeven, kunnen hierop beperkingen gelden.

De situaties 5 tot en met 8 kwalificeren als persoonlijke rechten, die niet zijn gebonden aan de zaak, maar aan de persoon van de contractant. Het gevolg is dat dergelijke rechten niet overdraagbaar zijn, tenzij dat expliciet is aangegeven.

In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken per type uitgiftelvorm weergegeven.

Type uitgiftelvorm	Zakelijk recht?	Overdraagbaar?	Eindig recht?	Te verhypotheken?	Huurbescherming?
1. Volle eigendom	Ja	Ja	Nee	Ja	N.v.t.
2. Eeuwigdurende erfpacht	Ja	Ja ^[1]	Nee	Ja	N.v.t.
3. Voortdurende erfpacht	Ja	Ja ^[1]	Nee	Ja	N.v.t.
4. Tijdelijke erfpacht	Ja	Ja ^[1]	Ja	Ja	N.v.t.
5. Overdraagbaar huurrecht	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja
6. Niet-overdraagbaar huurrecht	Nee	Nee ^[1]	Ja	Nee	Ja
7. Tijdelijk huurrecht	Nee	Nee ^[1]	Ja	Nee	Nee
8. Tijdelijk gebruiksrecht	Nee	Nee ^[1]	Ja	Nee	Nee

[1] Tenzij in de voorwaarden anders overeengekomen



We zien een scherp onderscheid tussen enerzijds de zakelijke rechten 1-4, die veel zekerheid bieden aan de afnemer, en de niet-zakelijke rechten 5-8, die minder zekerheid bieden. Het is dan ook niet verwonderlijk dat voor grote investeringen met een lange terugverdientijd (woningen, kantoren en dergelijke) de meest-zekere uitgiftedvorm wordt gekozen (doorgaans eigendom of eeuwigdurende erfpacht) en de minder sterke rechten beperkt blijven tot zaken als roerende zaken (ligplaatsen, standplaatsen en dergelijke).

Het is dan wel de vraag of het redelijk is om de volledige waarde van de locatie toe te rekenen aan de grondeigenaar, wanneer de afnemer een zwak recht verkrijgt.

4.3. Kenmerken van de huurcontracten van het Rijk

De contracten die door het Rijk worden aangeboden voor ligplaatsen hebben de volgende kenmerken:

- Het is een persoonlijk recht, geen zakelijk recht. Het is dus gekoppeld aan een specifieke persoon, de huurder. Zou die komen te overlijden, dan komt het contract in beginsel te vervallen. (bron: verstrekte huurcontracten)
- Het huurcontract is in beginsel wel overdraagbaar. Medewerking van het Rijk is nodig om er van verzekerd te zijn dat de opvolger een nieuw huurcontract krijgt, maar wordt niet geweigerd indien de nieuwe huurder aan minimale vereisten voldoet. (bron: verstrekte huurcontracten)
- Het is een kortlopend huurrecht: één jaar, met verlenging per jaar, tenzij één der partijen drie maanden voor het einde van de huurtermijn aangetekend opzegt. (bron: verstrekte huurcontracten, art. 4 lid 2 en 3). Ook de verhuurder kan dus jaarlijks zonder opgave van redenen opzeggen.
- De stilzwijgende verlenging, gebruikelijk bij dit soort huurcontracten, is expliciet uitgesloten. (bron: Algemene Voorwaarden, art. 19)
- Er geldt geen huurbescherming. (bron: opdrachtbrief)
- De kavel wordt geleverd in de staat waarin die zich bevindt, doorgaans niet direct geschikt voor bewoning, lees niet bouwrijp. Huurder moet dan zelf investeringen doen om te komen tot een bouwrijpe situatie. (bron: Algemene Voorwaarden, art. 4). Ook moet huurder zelf vergunningen verkrijgen om de kavel in publiekrechtelijke zin te mogen gebruiken. (bron: Algemene Voorwaarden, art. 7)
- Zowel huurder als verhuurder kan jaarlijks opzeggen, waarbij geen vergoeding voor aangebrachte werken aan wal of kade (zoals beschoeiing, tuin, tuinhuis, meerpalen) wordt gegeven. (bron: verstrekte huurcontracten)
- De huursom kent een jaarlijkse indexatie volgens CPI-alle huishoudens. (bron: verstrekte huurcontracten)
- Iedere drie jaar kan huurder of verhuurder een herziening van de huursom aanvragen. (bron: Algemene Voorwaarden, art. 3)



De vraag is, waarom het Rijk voor iets dat men graag wil vergelijken met een woning op het vaste land dergelijke zwakke huurcontracten afgeeft. Immers, de huurder moet zelf zorgen voor een fysiek en publiekrechtelijk bouwrijpe kavel, en heeft dan volgens de letter weinig zekerheden omdat de huur elk jaar kan worden opgezegd en de huursom elke drie jaar kan worden herzien. Veel zekerheden geeft dat niet.

Wij vermoeden dat het Rijk hecht aan de mogelijkheid om snel van een huurcontract af te kunnen, omdat ligplaatsen per definitie op een plek liggen waar ze althans in theorie vanuit waterstaatkundige of maritieme motieven niet gehandhaafd kunnen worden.

Inmiddels is een wet in voorbereiding, waarin een zekere vorm van huurbescherming wordt opgenomen. Die huurbescherming is veel minder vergaand dan we gewend zijn bij reguliere woningen, maar het is een beduidende verbetering ten opzichte van de bestaande situatie die hierboven is geschetst. In de voorziene regelgeving is wel sprake van specifieke opzeggronden, die vooral lijken te voorzien in waterstaatkundige en maritieme motieven.

Indien deze vorm van huurbescherming ingang krijgt, en het waterstaatkundige en maritieme belang via de specifieke opzeggronden geborgd is, is er geen logische reden om vast te houden aan de kortlopende huurcontracten. De enige reden zou kunnen zijn dat het Rijk hecht aan de mogelijkheid tot periodieke herziening van de huurprijs. Dit belang wegen we mee bij het ontwerp van het vergoedingsstelsel.

4.4. Conclusie

We vergeleken de mogelijke waarderingsmethodieken en bekeken welke specifieke kenmerken de door het Rijk gebruikte huurcontracten hebben.

Met name de korte duur van de contracten met slechts drie jaar prijszekerheid, en daaraan gekoppeld de mogelijkheid van het Rijk ieder jaar zonder opgaaf van redenen het huurcontract op te zeggen, maakt dat sprake is van een zeer zwak recht. In de eerder geschetste rangorde valt ergens tussen categorie 7 (tijdelijk huurrecht) en 8 (tijdelijk gebruiksrecht).

Rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen waarbij sprake is van een zekere vorm van huurbescherming, zijn de door het Rijk gebruikte huurcontracten nog steeds relatief zwak. In de door ons geschetste rangorde kwalificeren de huurcontracten zich als iets beter dan categorie 7 (tijdelijk huurrecht). Dat er enige mate van huurbescherming is, maakt het werken met jaarcontracten minder bezwaarlijk, maar volledige huurbescherming als in reguliere huurcontracten is er niet.

Een ander relevant argument is, dat je met een huurcontract van het Rijk feitelijk nog niets hebt. Er is zeker niet altijd sprake van een kavel die fysiek bouwrijp is, wat in het geval van woonboten betekent dat men het schip direct kan aanleggen aan de kade en kan aankoppelen aan de nutsvoorzieningen. Ook moet de kavel door de huurder juridisch-planologisch bouwrijp worden gemaakt, want de huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de benodigde ligplaatsvergunning. Zonder ligplaatsvergunning is het huurcontract waardeloos.

De zwakte van de huurcontracten van het Rijk is onvergelijkbaar met situaties als eigendom of erfpacht, die we bij de waardering van residentieel vastgoed meestal tegenkomen. Die onvergelijkbaarheid is van groot belang bij keuze van de methodiek waarmee het nieuwe vergoedingsstelsel wordt opgebouwd.



5. WELKE METHODIEK IS HET MEEST GESCHIKT?

In het vorige hoofdstuk beschouwden we de huurcontracten die het Rijk aanbiedt voor ligplaatsen voor woonboten. Het blijkt een betrekkelijk zwakke uitgiftedvorm die voor de huurder veel nadelen heeft. Vergelijking met sterke uitgiftedvormen als eigendom of erfpacht gaat derhalve niet op.

In dit hoofdstuk bepalen we welke van de drie hoofdmethodieken het meest geschikt is voor de waardebeoordeling van de ligplaatsen.

Afweging tussen de drie hoofdmethodieken

De waardebeoordeling van een dergelijk zwak recht is lastig.

De residuele benadering waarbij reguliere woningen op het land of waterwoningen zoals op IJburg ter vergelijking worden genomen, gaat niet op. Dat zijn immers fundamenteel andere rechten. Deze methodiek werd door DTZ gekozen en is door het Rijk overgenomen.

Zou al een dergelijke benadering worden gekozen, dan moet een forse afslag worden gedaan vanwege de mindere kwaliteit van het recht. Maar het is uitermate lastig om onderbouwd te bepalen wat een redelijke afslag zou zijn.

Daarnaast spelen er bij de residuele methodiek nog enkele andere beperkingen/punten van kritiek.

1. Splitsing van de (residuele)waarde naar locatie/vergunning en opstal. Alles wordt toegerekend aan de locatie.
2. Residueel rekenen met bestaand vastgoed (ook bij erfpachtberekeningen niet zonder kritiek)
3. Transactiekosten / referenties van woonboten zowel zonder als met ligplaats zijn zeer beperkt beschikbaar.

Een comparatieve benadering met erfpachtrechten of met eigendomsrechten of zelfs met reguliere huurrechten woningbouw (met huurbescherming) of met vaste ligplaatsvergunningen is ook niet valide. Dat zijn immers allemaal veel sterkere rechten.

De comperatieve benadering is wel valide, mits de vergelijking wordt getrokken met vergelijkbare rechten. Denk aan andere vergoedingsstelsels voor ligplaatsen. Er zijn vele gemeenten en andere lagere overheden die voor ligplaatsen een transparant vergoedingsstelsel hebben. Dat is meestal gebaseerd op precario, vaak in combinatie met vergunningen. Tzamen omvatten deze vergoedingsstelsels het overgrote deel van de ligplaatsen in Nederland. Daarmee is de vereiste "market evidence" voorhanden.

Een tegenargument zou kunnen zijn dat die precario-tarieven door de gemeenten niet theoretisch onderbouwd kunnen worden. Dit doet niet ter zake. Het zijn markttransacties, want bij elke ligplaats komt een overeenkomst tot stand tussen twee partijen. Dat niet bekend is op welke manier partijen tot de prijsbeoordeling zijn gekomen, is niet relevant. De prijsvorming op de woningmarkt en de grote fluctuaties daarin zijn ook niet te onderbouwen, maar wel waar te nemen.



6. UITWERKING VAN EEN SYSTEMATIEK OP BASIS VAN DE COMPARATIEVE METHODE

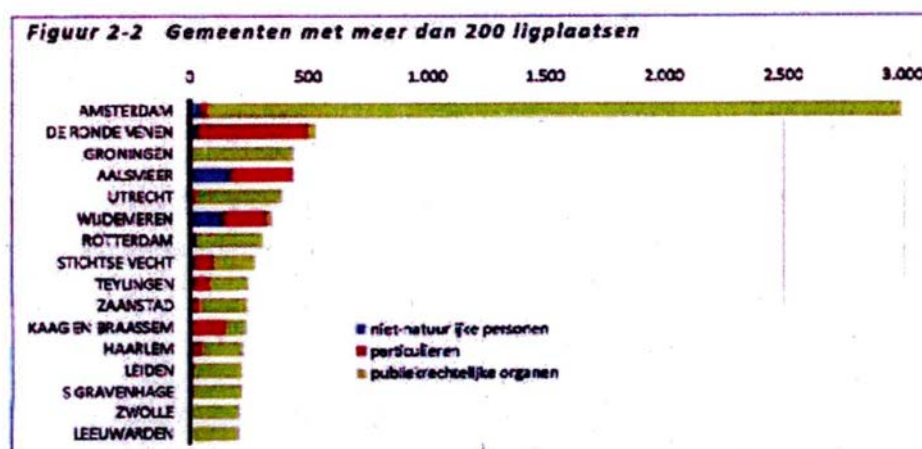
Bij gebrek aan betere alternatieven is de comparatieve methode, waarbij ter vergelijking wordt gekeken naar vergoedingsstelsels die door andere partijen worden gehanteerd, de beste methode. In dit hoofdstuk wordt die methode uitgewerkt. Tevens is een voorzet gedaan voor een mogelijke methodiek voor de differentiatie in huurprijs en de periodieke aanpassing. Tot slot wordt het voorgestelde vergoedingsstelsel vergeleken met dat van het Rijk.

6.1. Selectie van te vergelijken decentrale overheden

In de comparatieve analyse focussen we op de grootste publieke eigenaren van ligplaatsen. Hiervoor sluiten we aan op het onderzoek "Vaste grond onder de voeten" (RIGO/Grooten advies & management, 2013). Het rapport constateert dat er ca. 12.000 ligplaatsen in Nederland zijn, waarvan circa driekwart in eigendom is van publieke partijen (gemeenten, waterschappen, provincies, Rijk). Circa twintig procent van de ligplaatsen is in handen van particulieren: dat kan de bewoner zelf zijn, of een particulier die de ligplaats verhuurt. Een klein deel van de ligplaatsen, circa vijf procent, is in eigendom van niet-natuurlijke personen zoals jachthavens.

Voor gemeenten geldt dat over het algemeen wordt gewerkt met precario, waarmee via de precarioverordening direct sprake is van een transparant prijsbeleid. In de gevallen dat publieke partijen werken met huurcontracten, is veelal een prijsbeleid openbaar vastgelegd.

De comparatieve analyse zou aan kracht winnen, indien daarbij ook de vergoedingen zouden worden meegenomen die worden gehanteerd door particuliere eigenaren en niet-natuurlijke personen. In enkele gemeenten (zoals de Ronde Venen, Aalsmeer, Kaag en Braassem) is sprake van meer dan een handvol van dergelijke particuliere ligplaatsen. Kenmerkend is dat het doorgaans gaat om huurcontracten, waarbij de prijsvorming niet uit openbare bronnen is af te leiden. Daarom hebben wij dergelijke ligplaatsen niet kunnen toevoegen aan de comparatieve analyse.



Rapport "Vaste grond onder de voeten", pagina 10. Gegevens van Kadaster/BAG, bewerkt door RIGO

102996/B1/0.2

17



In de analyse focussen we op de grootste gemeentes met ligplaatsen.

Enkele van deze grote gemeentes laten wij buiten beschouwing:

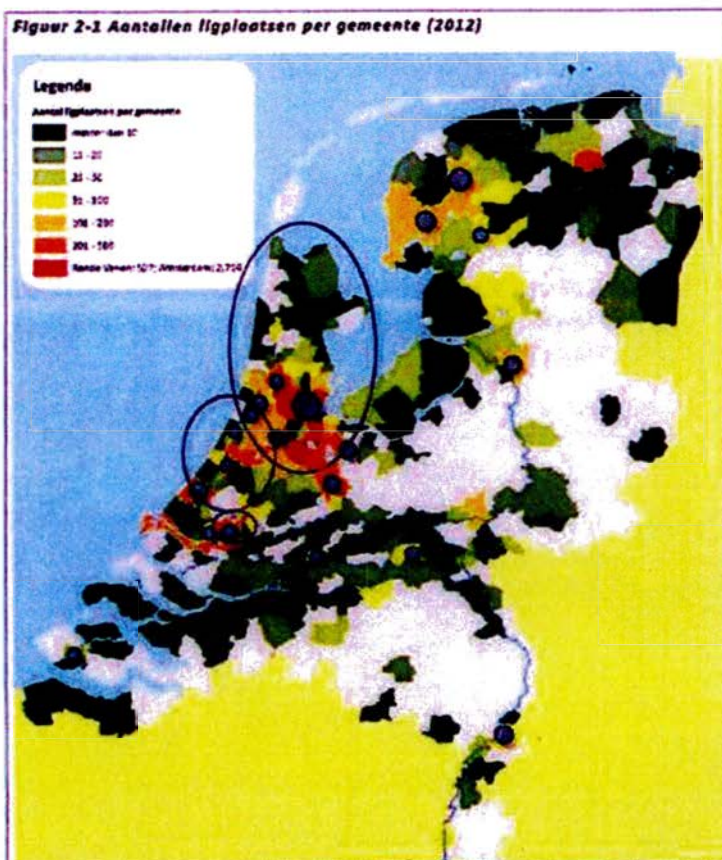
- De Ronde Venen (geen precario en geen ligplaatsvergunning);
- Groningen (geen precario maar via Roerende Zaak Belasting (RZB));
- Wijdemeeren (nauwelijks woonboten in gemeentelijk water, bovendien geen precario maar RZB);
- Stichtse Vecht (nauwelijks woonboten in gemeentelijk water, bovendien geen precario maar RZB);
- Teylingen (geen precario maar RZB);
- Kaag en Braassem (enkele woonboten in gemeentelijk water, geen vergunningplicht).

Na het buiten beschouwing laten van bovenstaande gemeentes resteren tien gemeentes met veel woonboten. Daarnaast hebben wij nog acht overige gemeentes toegevoegd waar de ligplaatsvergunning met precario combinatie wordt toegepast en waar een substantieel aantal ligplaatsen is.

6.2. Tussenconclusie te vergelijken decentrale overheden

Dit resulteert in een lijst van achttien gemeentes verspreid over Nederland (gemeentes aangegeven in kaart). Verreweg de meeste woonboten liggen echter in Amsterdam.

We voegden ook twee waterschappen en de Provincie Noord-Holland toe.



Rapport "Vaste grond onder de voeten", pagina 9, bewerkt door Fakton. Gegevens van BAG. De cirkels duiden de decentrale overheden die in ons onderzoek zitten, aan.

6.3. Opbouw van de ligplaatskosten

De ligplaatskosten bestaan veelal uit een tweetal componenten: de kosten voor een ligplaatsvergunning en de vergoeding voor precario/huur/havengeld.

Veelal rekenen publieke partijen een eenmalig bedrag voor het aanvragen van een ligplaatsvergunning in sommige gevallen worden geen kosten in rekening gebracht en in enkele andere gevallen kan geen permanente ligplaatsvergunning worden verkregen, maar moet die vergunning jaarlijks opnieuw worden aangevraagd. We verdelen de kosten van de ligplaatsvergunning over een gemiddelde veronderstelde ligduur van vijf jaar.

Vrijwel alle publieke partijen werken met precario; een aantal met huurcontracten of met havengelden.



De vergoedingen worden veelal per m² water oppervlak of per strekkende meter kade gerekend. Enkele gemeenten kennen een afwijkende maatstaf. We rekenden alle systemen om naar een drietal veel voorkomende woonboot-afmetingen:

- 15,0 m x 6,0 m = 90 m² ligplaats
- 20,0 m x 5,5 m = 110 m² ligplaats
- 25,0 m x 5,0 m = 125 m² ligplaats

De resulterende integrale ligplaatskosten per plaats (dat zijn dus drie tarieven per uitgevende decentrale overheid; namelijk één tarief per grootteklasse) zijn vervolgens omgerekend naar ligplaatskosten per m² en uitgedrukt als gemiddelde van de drie grootte-klassen.

6.4. Vergelijking van de ligplaatskosten

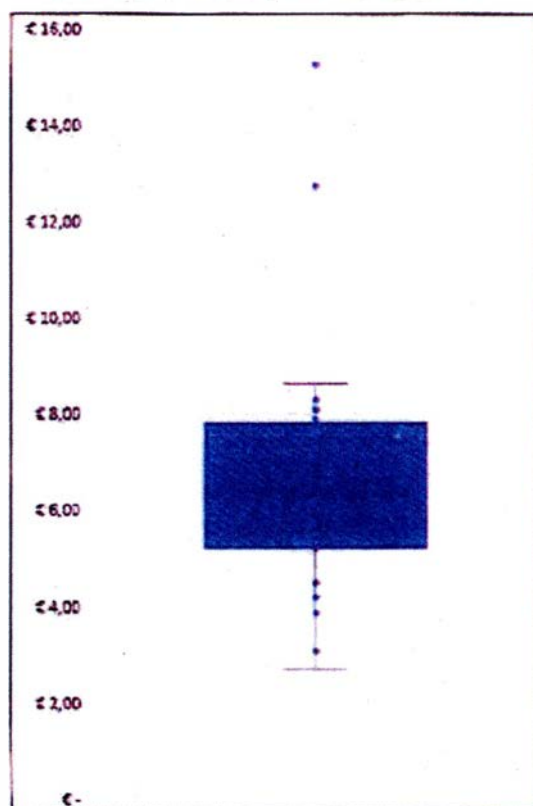
SAMENVATTING		Ligplaatskosten	
Overheid			
Amsterdam - Stadsdeel centrum	€	8,62	per m ²
Amsterdam - Stadsdeel zuidoost	€	8,04	per m ²
Amsterdam - Stadsdeel noord	€	5,88	per m ²
Amsterdam - Stadsdeel noord	€	5,86	per m ²
Amsterdam - Stadsdeel noord-west	€	4,85	per m ²
Amsterdam - Stadsdeel zuid-oost	€	5,88	per m ²
Amsterdam - Stadsdeel west	€	7,14	per m ²
Amsterdam - Westpoort	€	5,84	per m ²
Alblasserdam	€	7,86	per m ²
Leerdam	€	7,14	per m ²
Rotterdam	€	8,38	per m ²
Zaandam	€	5,34	per m ²
Haarlem - Jan Gijzenkade	€	4,12	per m ²
Haarlem - Jaagweg	€	5,17	per m ²
Haarlem - Woonwervenhaven, Spaarndammerbuig, Oudehaven	€	5,85	per m ²
Haarlem - Oudehaven	€	5,85	per m ²
Leiden	€	7,21	per m ²
Schiedamschen	€	5,20	per m ²
Zwijndrecht	€	5,75	per m ²
Leerdam	€	5,88	per m ²
Heerlen	€	4,34	per m ²
Schiedamschen	€	4,85	per m ²
Gemeente Middelburg - Middelburg	€	7,72	per m ²
Gemeente Middelburg - Amerongen	€	5,21	per m ²
Wierden	€	7,88	per m ²
Gedone	€	6,31	per m ²
Hoogvliet	€	5,12	per m ²
Heerlen	€	7,21	per m ²
Roermond	€	5,85	per m ²
Schiedamschen - Voorzitter gemeente Schiedamschen	€	5,30	per m ²
Schiedamschen - Voorzitter gemeente Wierden	€	4,47	per m ²
Hoogvliet	€	5,85	per m ²
Hoogvliet	€	4,35	per m ²
Provincie Noord-Holland - Amstelveen	€	15,24	per m ²
Provincie Noord-Holland - Overig Binnenvaartschip	€	12,74	per m ²
Provincie Noord-Holland - Buitenland	€	13,24	per m ²
Gedone	€	6,89	per m ²
Amstelveen	€	6,32	per m ²

Gemiddelde ligplaatskosten per m².



De integrale ligplaatskosten (precarie + ligplaatsvergunning) variëren sterk: van € 2,66 (Aalsmeer) tot € 15,24 per m² (Noord-Holland). Dit is gebaseerd op onderzoek dat wij in 2016-2017 uitvoerden. De tarieven die de provincie Noord-Holland in die periode hanteerde, waren gebaseerd op het RVB-beleid. Er is dus iets voor te zeggen om deze tarieven in de verdere berekening te negeren, omdat we nu juist dat RVB-beleid willen spiegelen aan feitelijke markttransacties. Om hierover een methodologische discussie te voorkomen, zijn in onderstaande berekeningen zijn de hoge tarieven van provincie Noord-Holland echter wel meegenomen.

Het *gemiddelde* van de integrale ligplaatskosten ligt op € 6,69 per m², de *mediaan* op € 6,30 per m². Dat is dus inclusief de hoge tarieven van provincie Noord-Holland, die zoals gezegd voortborduren op het RVB-beleid. Bij deze berekening hebben we die gevallen waarin meerdere tarieven gelden afhankelijk van de locatie (Amsterdam, Haarlem, Noord-Holland) alle meegerekend. In onderstaande grafiek zijn de waarnemingen als blauwe punten weergegeven.



Boxplot van de integrale ligplaatskosten per m².

De ligplaatskosten voor het grootste deel van de geanalyseerde set lig tussen € 5,25 en € 7,75 per m². Hiertussen bevindt zich de helft van de waarnemingen. Dit is het blauwe deel van de grafiek.



Het bovenste horizontale streepje geeft de grens van de reguliere waarnemingen aan, en dat ligt bij ca. €8,75 per m². De twee waarnemingen die hoger liggen (Provincie Noord-Holland) zijn statistisch te beschouwen als "uitbijters". Ze zijn zoals gezegd wel meegerekend bij het bepalen van het gemiddelde tarief.

De ligplaatsvergunning vertegenwoordigt gemiddeld ongeveer 5% van de integrale ligplaatskosten. De huurders van ligplaatsen van het Rijk zullen altijd een ligplaatsvergunning moeten verkrijgen, en de kosten daarvan zelf moeten dragen. Deze kosten trekken we dus af van de integrale ligplaatskosten.

6.5. Tussenconclusie ligplaatskosten

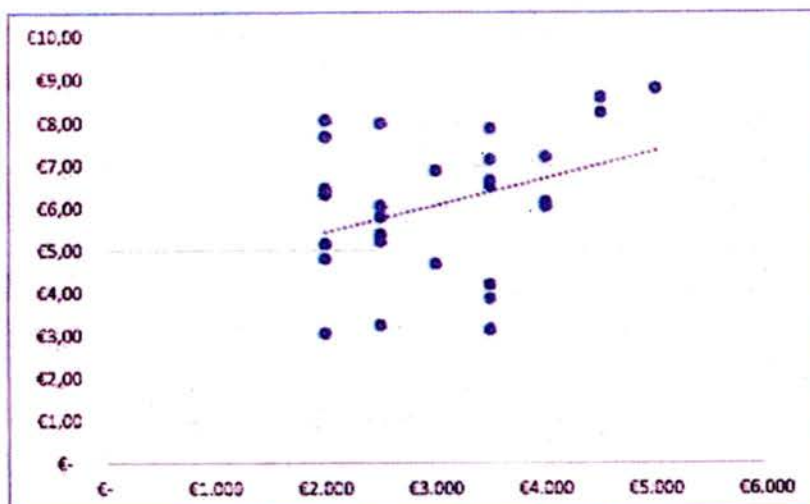
Op basis van de hiervoor getoonde analyse concluderen wij dat een bandbreedte tussen € 5,00 en € 7,50 per m² als marktconform kan worden beschouwd voor de ligplaatsvergoeding voor het Rijk. Het Rijk hanteert in haar voorgestelde beleid voor het gebruik van de oever tarieven die op circa 40% van het basistarief liggen. Indien dit wordt overgenomen, ontstaat voor oever een bandbreedte tussen € 2,00 en € 3,00 per m² oever. Daarbij is het raadzaam in de berekening het oppervlak aan oever te maximaliseren, in de praktijk wordt wel 175 m² gebruikt, omdat grote oppervlaktes aan oever slechts een marginale waarde vertegenwoordigen.

6.6. Differentiatie naar locatiekwaliteit

We volgen het Rijk in de stelling dat het goed is te differentiëren naar locatiekwaliteit. Logisch geredeneerd zou er één prijs verschil moeten zitten in de vergoeding voor een ligplaatsen met een hoge waarde en een ligplaats met een mindere waarde. Een tarief voor het hele land zal voor de meeste situaties ofwel te hoog ofwel te laag zijn. Dan moet wel een logische en navolgbare methode worden gebruikt om die locatiekwaliteit vast te stellen, niet een arbitraire zoals in het voorstel van het Rijk.

Startpunt is te kijken of er een verband is tussen de hoogte van het tarief en de waarde van de ligplaats. Aangezien verkooptransacties van woonboten slechts zelden in het Kadaster worden opgenomen, en het aantal verkochte ligplaatsen marginaal is, beschikken we niet over die informatie.

Een afgeleide is de WOZ-waarde per m² GBO van reguliere woningen voor de onderzochte gemeenten. We maakten daarvan een inschatting en bekeken of er een relatie bestaat met de integrale ligplaatskosten. Uit de grafiek blijkt dat er een positief verband is met de integrale ligplaatskosten. De grafiek toont een positief verband tussen (geschatte) WOZ-waarde en de integrale ligplaatskosten (zie blauwe trendlijn).



Verband tussen integrale ligplaatskosten en geschatte WOZ-waarde

6.7. Tussenconclusie differentiatie naar locatiekwaliteit

De analyse pleit er voor om in het vergoedingsstelsel een differentiatie aan te brengen tussen gemiddelde, beter dan gemiddelde en minder dan gemiddelde locaties.

Een mogelijkheid is de WOZ-waarde woningen per gemeente als uitgangspunt te nemen, aangezien daar een statistisch verband is gevonden met de hoogte van de precariotarieven.

Dit leidt tot het volgende tariefsstelsel:

Onder € 2.000 WOZ-waarde per m ² GBO	ligplaatsvergoeding € 5,00 per m ²
€ 2.000 tot € 3.500 WOZ-waarde per m ² GBO	ligplaatsvergoeding € 6,25 per m ²
Boven € 3.500 WOZ-waarde per m ² GBO	ligplaatsvergoeding € 7,50 per m ²

Op basis van een meer gedetailleerd onderzoek kan de methodiek worden verfijnd. Zo is het voorstelbaar dat in een grote gemeente als Amsterdam, waar de WOZ-waarde per m² van woningen sterk kan variëren tussen de ene en de andere locatie, een meer nauwkeurige maatstaf als stadsdeel te gebruiken.

6.8. Periodieke aanpassing

Het verdient aanbeveling uit te gaan van een bestendig vergoedingsstelsel. Daarmee bedoelen we, dat de vergoedingen voor langere tijd overeen gekomen kunnen worden. De door het Rijk gebruikte driejaars-contracten bieden enerzijds weinig zekerheid voor de huurder, en zijn anderzijds bewerkelijk voor de verhuurder en daarmee duur.



Een mogelijkheid is om binnen een huurcontract een indexatie overeen te komen. Dat kan jaarlijks, driejaarlijks of vijfjaarlijks, dat maakt op zich niet uit. Vaak Indexeren leidt tot hogere inkomsten voor de verhuurder, maar ook hogere beheerkosten.

Tegelijkertijd worden de basistarieven op de vorige bladzijde mee-geïndexeerd. Op die manier is het vergoedingsstelsel waardevast: nieuwe huurcontracten op een bepaalde locatie hebben dan dezelfde huurprijs per m² als lopende huurcontracten op dezelfde locatie.

Op deze wijze vervalt de noodzaak van de driejaarlijkse contractherzieningen. Ook ontstaat een duidelijk, voorspelbaar prijsbeleid waar geen onverwachte schokken in zitten. Tussen opvolgende huurders zal geen sprake zijn van een huursprong, omdat het basistarief gelijk mee beweegt met het huurcontract.

Vraag is wel welke grondslag moet worden genomen. We noemen er een aantal:

- Het algemene inflatiepeil (consumentenprijsindex). Dit is een eenvoudig waar te nemen cijferreeks, maar er is geen direct verband tussen de inflatie en de waardeontwikkeling van ligplaatsen of andere woonproducten. Bovendien kan hiermee geen differentiatie naar locatie worden aangebracht in de periodieke aanpassing.
- De gemiddelde WOZ-waarde per m² in de betreffende gemeente. Deze werd ook gebruikt bij de indicatieve uitwerking van de differentiatie. Het voordeel is dat deze maatstaf betrekkelijk eenvoudig vast te stellen is. Bovendien mag worden verwacht dat de waardeontwikkeling van woningen meer parallel loopt met die van ligplaatsen. Tenslotte is een sterk punt dat het mogelijk is differentiatie naar locatie aan te brengen in de periodieke aanpassing. Een kritiek is dat binnen een gemeente een grote bandbreedte kan bestaan in gemiddelde WOZ-waarden en ook in de ontwikkeling daarvan.
- De gemiddelde WOZ-waarde per m² van omliggende woningen. Hiermee is het kritiekpunt op bovenstaande grondslag weggenomen. Nu is het wel zaak de omliggende woningen nader te definiëren. Een mogelijkheid is alle woningen in het viercijferige postcodegebied waarin de ligplaats ligt, te nemen. Zijn dit minder dan 200 woningen, dan worden de woningen in de naastliggende postcodegebieden meegenomen. Het doel is te voorkomen dat de toevallige ligging van een beperkt aantal atypische woningen een verstrend effect heeft.

6.9. Tussenconclusie periodieke aanpassing

Op basis van de hiervoor getoonde analyse concluderen wij dat het mogelijk is om een objectief meetbare, weinig bewerkelijke vorm van periodieke aanpassing te kiezen die recht doet aan de verschillen per locatie. Het door ons gedane voorstel op basis van WOZ waardes van woningen kan daarbij als startpunt dienen.

6.10. Vergelijking van het ontwikkelde vergoedingsstelsel met dat van het Rijk

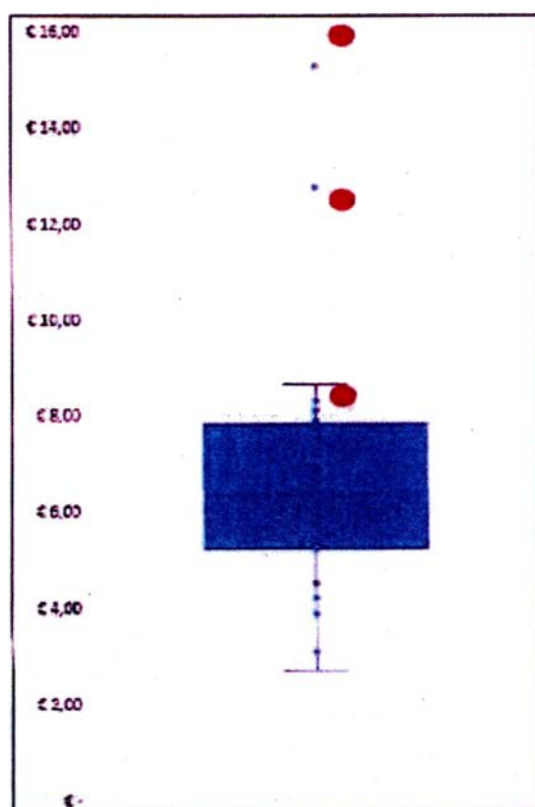
We vergelijken het hiervoor ontworpen vergoedingsstelsel met het voorgestelde systeem van het Rijk. De tarieven die wij voorstellen liggen lager dan bij het voorgestelde systeem van het Rijk. Dat is echter geen doel geweest, de tarieven zijn een logische uitkomst van onze kwantitatieve comparatieve analyse.



Je zou ook kunnen zeggen dat de tarieven van het Rijk onverklaarbaar veel hoger zijn dan vergelijkbare vergoedingsstelsels. Uit de analyse blijkt duidelijk dat dit het geval is: de tariefstructuur van het Rijk gaat ver uit boven de waarnemingen uit ons onderzoek. In de grafiek is duidelijk te zien dat de bovengrens van de reguliere waarnemingen op ca. € 8,75 per m² ligt. De voorgestelde tarieven van het Rijk voor de drie locatiequaliteiten zijn met rode stippen aangegeven.

Duidelijk is dat zelfs de minste locaties bij het Rijk nog een hogere vergoeding krijgen dan de reguliere waarnemingen uit ons onderzoek. Let wel, het gaat daarbij om vergelijkbare situaties, namelijk ligplaatsen voor woonboten met min of meer vergelijkbare zwakke uitgiftedvormen.

Overigens laten wij ons niet uit over de exacte berekening van de m²: is dat de oppervlakte van het woonschip, of het oppervlakte aan ingenomen water. De reden daarvoor is dat we niet weten hoe bij de vergelijkingssituaties één en ander exact gemeten wordt.



Boxplot van de integrale ligplaatskosten per m² (boxplot in blauw), ten opzichte van de door het Rijk gehanteerde tarieven (in rood).



7. SAMENVATTING

Op verzoek van de Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO) en de Vereniging Behoud Fatsoenlijke Huur (BFH) aan Fakton om een opinie te geven over de vergoedingssystematiek van het Rijk. De vraag aan Fakton was tweeledig:

- Beoordeel de door het Rijk voorgestelde methodiek, die mede gebaseerd is op een onderzoek van DTZ Zadelhoff.
- Ontwikkel een bestendig en marktconform stelsel voor de bepaling van de vergoeding voor ligplaatsen voor woonboten², rekening houdend met de specifieke waardebepalende kenmerken van ligplaatsen.

7.1. Conclusies op hoofdlijnen

Bij de beoordeling van de nieuwe vergoedingssystematiek van het Rijk hebben we ons met name gericht op de onderbouwing van de gekozen methode. We stellen ons de vraag of de door het Rijk gekozen methode passend is voor het waarderen van ligplaatsen van woonboten. Het antwoord is ontkennend. De methode maakt een vergelijking met wonen op het land. Die vergelijking gaat enerzijds mank omdat het op het land gaat om grondeigendom, een veel sterker recht dan de huurcontracten van het Rijk, en anderzijds omdat de gelijkstelling aan sociale woningbouw slecht onderbouwd is. De conclusies over de tariefstructuur zijn verder rekenkundig onzuiver, kijkend naar zaken als het gekozen aanvangsrendement en de niet onderbouwde verdeling in locatiekwaliteit.

Aangezien het tariefstelsel deels is gebaseerd op onderzoek van DTZ Zadelhoff (hierna DTZ), hebben we dat ook onderzocht. In dit onderzoek vonden we fundamentele fouten. De conclusie van DTZ dat de comparatieve methode met precario's niet bruikbaar is, is niet gestoeld op valide argumenten. De residuele methode die vervolgens wordt gebruikt, is slecht uitgewerkt en bovendien volgen de getaxeerde bedragen niet op logische wijze uit de berekeningen.

Vervolgens benaderden we het vraagstuk op conceptuele wijze. We vergeleken de mogelijke waarderingsmethodieken en bekeken welke specifieke kenmerken de door het Rijk gebruikte contracten hebben. Onze conclusie is dat, rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen waarbij sprake is van een zekere vorm van huurbescherming, de door het Rijk gebruikte huurcontracten relatief zwak zijn. Dit uitgangspunt is niet vergelijkbaar met situaties waarin sprake is van een sterk recht als eigendom, erfpachtrecht of opstalrecht, die we bij de waardering van vastgoed meestal tegenkomen.

Daarop bepaalden we welke waarderingsmethode voor de ligplaatsen van het Rijk het meest geschikt is. We beargumenteren waarom de residuele waarderingsmethode voor de ligplaatsen van het Rijk niet opgaat. De comparatieve methode achten wij wel geschikt, mits de vergelijkingstransacties gelijke kenmerken hebben. Gelet op de relatief zwakke rechten bij de ligplaatsen van het Rijk is de meest logische vergelijking

² Wij gebruiken de term "woonboten" voor alle vormen van vaartuigen waarop permanente bewoning mogelijk en toegestaan is.



die met precario. Er zijn voldoende gemeenten en andere lagere overheden die openbare precario-tarieven hebben voor woonboten. Daarmee is de vereiste "market evidence" voorhanden.

Een uitwerking van de comparatieve analyse leidt tot de conclusie dat een bandbreedte tussen € 5,00 en € 7,50 per m² marktconform is. Het grootste deel van de waarnemingen zit binnen die bandbreedte. Het is mogelijk om, bijvoorbeeld op basis van de WOZ-waarde van omliggende woningen, de tarieven per locatie te differentiëren. Ook kan met dezelfde WOZ-methodiek worden gekomen tot locatiespecifieke indexatie en daarmee een waardevast vergoedingsstelsel, waarmee de noodzaak van de bewerkelijke driejaars-contracten zoals opgenomen in de systematiek van het Rijk wegvalt.

7.2. Beantwoording van de vraagstelling

De algehele conclusie op de onderzoeksvragen is als volgt:

- Beoordeel de door het Rijk voorgestelde methodiek, die mede gebaseerd is op een onderzoek van DTZ Zadelhoff.
 - Conclusie: de vergoedingssystematiek van het Rijk is gebaseerd op fundamenteel verkeerde uitgangspunten en leidt niet tot een bestendig en marktconform stelsel.
- Ontwikkel een bestendig en marktconform stelsel voor de bepaling van de vergoeding voor ligplaatsen voor woonboten, rekening houdend met de specifieke waardebepalende kenmerken van ligplaatsen.
 - Conclusie: via de comparatieve methode is het goed mogelijk een bestendig en marktconform vergoedingsstelsel te ontwikkelen, dat aantoonbaar is gebaseerd op vergelijkbare situaties, en dat de mogelijkheid van differentiatie naar locatiekwaliteit en waardevastheid via specifieke indexatie in zich heeft.



BIJLAGEN

1. Interne notitie RVOB, voor overleg Managementteam RVOB, directie Vastgoed, 17 juni 2010
2. Interne notitie Ministerie van Financiën, 7 april 2009
3. Taxatierapport van DTZ, 6 oktober 2011

AANBIEDINGSFORMULIER

VOOR

MANAGEMENTTEAM RVOB, DIRECTIE VASTGOED

1. Korte titel: nieuw tariefstelsel (opslagtarieven) voor gebruik Staatswaterlovers voor woonboten			
2. Auteur: [REDACTED]	3. Datum + kenmerk:	4. Doel: ☐ ter bespreking ☐ historiek ☐ ter informatie ☒ ter beslissing	5. Re: OR: ☒ n.v.t. ☐ ter informatieoverleg ☐ ter advisering ☐ ter instemming
6. Inhoud van het voorstel: zie onder 10			
7. Personele consequenties: n.v.t.			
8. Technische consequenties: n.v.t.			
9. Communicatie: Fin.: regionale RVOB-directie, communicatieadviseur en initiator dienen geïnformeerd te worden omtrent onderwerp. Extern: woonbootverenigingen/kooporganisatie ontvangen informatie met bijlagen als voorafkondiging op herziening huurprijs			
10. Gewenste beslissing: akkoord met voorgesteld nieuw tariefstelsel (opslagtarieven) onder sanctie van gewaarschuwd gedurende 3 jaren en informatievoorziening aan alle woonbootverenigingen + kooporganisatie (voortlopend op contractuele herzieningsmomenten)			
11. Gevolgen voor AO – het beleidskader: Ja, nieuw tariefstelsel + motivatie worden opgenomen in Landelijke Tarievenlijst (mede)gebruik Staatsopendomeinen Zo ja tekstvoorstel: loopt via traject actualisatie Landelijke Tarievenlijst			
12. Gevolgen voor AO – procesbeschrijving n.v.t. Zo ja omschrijving gevolgen processen:			

Aanleiding

15 juni 2009 is toenmalig staas De Jager akkoord gegaan met het voorstel van Domeinen O.Z. tot het vaststellen van en in de praktijk doorvoeren van een nieuw vergoedingstelsel voor het gebruik van Staatsliganden (oever en wateroppervlakte) ten behoeve van ligplaatsen bestemd voor woonboten (landelijk thans 1150 contracten).

In het nieuwe stelsel (prijspeil 2011) worden vaste vergoedingen voor het gebruik van oever en water vervangen door een vast minimum tarief (€ 9,00 m²/jaar voor water en € 3,52 per m²/jaar voor oevers), welke in bepaalde situaties wordt verhoogd met een toeslag (tot maximaal € 16,00 per m²/jaar voor water en tot maximaal € 6,12 m²/jaar voor oevergebruik) voor aanmerkelijk betere ligplaatslocaties.

De introductie van een nieuw vergoedingstelsel is noodzakelijk omdat de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs door middel van indexering is achter gebleven bij de marktwaaandontwikkeling van gronden en waterkavels met een woonbestemming. Voorts doet het huidige stelsel van vaste vergoedingen geen recht aan de diversiteit van ligplaatslocaties en de doorwerking hiervan binnen het tarief. De nieuwe tarieven zullen bij de eerstvolgende contractuele herzieningsmogelijkheid door de regionale directies aan de huurders worden voorgesteld onder aanbieding van een gewinningsperiode van 3 jaren.

Het LMT heeft in april 2009 ingestemd met de nieuwe vergoedingssystematiek voor wat betreft de nieuwe basistarieven voor water- en oevergebruik en opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een opslagtariefstelsel ten behoeve van ligplaatsen voor woonboten als sluitstuk van de nieuwe systematiek.

Deze notitie bevat vier onderwerpen:

1. de uitwerking van het te hanteren stelsel van opslagtarieven;
2. het aanbieden van gewinning;
3. het te doorlopen communicatie-/informatietraject richting huurders/koepelorganisatie/minister voorlopig op de herzieningsvoorstellen;
4. het handhavingstelsel met betrekking tot ligplaatsen woonboten.

Advies

Het LMT wordt verzocht in te stemmen met:

1. de nieuwe tariefstructuur waarin de minimumvergoeding voor water- en oevergebruik € 9,00, respectievelijk € 3,52 m²/jaar bedraagt en waarbij, gelet op de locatie van de ligplaats en oever, i.p.v. het minimum tarief a) een gemiddeld, dan wel b) een maximum tarief kan worden berekend;
2. het doorvoeren van de huurprijsverhogingen via de contractuele herzieningsmogelijkheid;
3. de aan huurders bij aanvaarding van het herzieningsvoorstel te bieden gewinning van 3 jaren;
4. het versturen van bijgaande infobrief met bijlagen (informatie/verklaringsmethode tarieven) aan alle huurders en de koepelorganisatie LWO;
5. het kort informeren van de minister over het versturen van de infobrief met bijlagen in verband met eventueel daaropvolgende (negatieve) publiciteit.

Toelichting

1. De nieuwe voor het gebruik van water en oever voorgestelde tariefstructuur.

Algemeen

Thans hanteert het RVOB voor het medegebruik van Staatswater voor het klinken van een ligplaats een vast tarief van € 4,57 exclusief BTW per m²/jaar (prijspeil 2010) en een vast tarief van € 1,19 exclusief BTW per m²/jaar voor de te gebruiken naastgelegen oever (prijspeil 2010). Deze

bedragen worden jaarlijks gehanteerd. Driejaarlijks kan de huurprijs op verzoek van een der partijen worden herzien, indien deze niet langer marktconform is geacht.

In het nieuwe stelsel (prijspeil 2011) worden de vaste vergoedingen voor het gebruik van oever en water vervangen door een vast minimum tarief (€ 9,00 per m²/jaar voor water en € 3,52 per m²/jaar voor oevergebruik) welke in bepaalde situaties wordt verhoogd met een opslag (vanaf minimum tarief tot totaal € 16,00 per m²/jaar voor water en vanaf minimum tarief tot totaal € 6,26 per m²/jaar voor oevergebruik) voor aanmerkelijke vaste ligplaatslocaties.

De nieuwe tarieven voor gebruik van water liggen derhalve tussen € 9,00 per m²/jaar en € 16,00 per m²/jaar. De tarieven voor gebruik van de oever liggen tussen € 3,52 per m²/jaar en € 6,26 per m²/jaar.

Let op: de in deze notitie genoemde nieuwe tarieven (prijspeil 2011) kunnen nog aan toewijding worden voormerkeld bij contractuele herindingsmomenten vanaf 1 januari 2011. Op deze wijze is er voor de diert voldoende tijd om aan de hand van clustering van woonbootlocaties (industrialiserende oevers), binnen een bepaalde tariefklasse de herindingsvoorstellen voor te bereiden.

Tariefstructuur gebruik van water en berekeningsmethodiek

Het tarief dat het RVOB heffend voor het gebruik als ligplaats voor woonboten bedraagt momenteel € 4,57 per m²/jaar exclusief BTW. Dit tarief is bij een Bruto Aanvang Rendement (BAR) van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 76,00 per m².

Voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water is een vergelijking gezocht met wonen op het land. Minimum grondwaarden op het land met bestemming wonen worden getoetst bij bestemmingen voor sociale woningbouw. Na juridische toetsing kan worden geconcludeerd dat een minimum grondwaarde van € 150,00 per m² voor deze bestemming verantwoord is.

Gesteld kan worden dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water en dat de hiervoor genoemde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water. Herindingsvoorstellen kunnen op deze wijze gerechtvaardigd worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Op basis van een grondwaarde van € 150,00 per m² zou het minimum ligplaatstarief bij een BAR van 6% € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2011) moeten gaan bedragen.

Het tarief voor het gebruik van Staatswater (de ligplaats) heeft ook betrekking op stegers, pontons, terrassen, loopplanken en andere zaken in, op of boven het Staatswater, die deel uitmaken van de permanente ligplaats.

Overschikende van de drie tarieven voor het gebruik van water

1. Het minimum tarief van € 9,00 per m²/per jaar geldt voor een locatie waarbij spreke is van een omgeving die beperkingen kent zoals geluids- of stankoverlast.

2. Het gemiddelde tarief van € 12,50 per m²/per jaar zal, onder verwijzing naar het minimum en het maximum tarief, gelden voor locaties zonder beperkingen en zonder extra kwaliteit.

3. Het maximum tarief van € 16,00 per m²/per jaar geldt voor locaties zonder genoemde beperkingen, maar met juist een toegevoegde kwaliteit (landschappelijk of architectonisch specifieke voorzieningen).

Deze tarieven kunnen worden herleid naar de grondwaarde, waarbij als uitgangspunt is genomen dat de verhuurde perceeloppervlakte het bouwrijt is, dat er geen voorzieningen of (nieuwe) aansluitingen worden aangeboden en dat er geen (periodiek) onderhoud (zoals begraven) wordt uitgevoerd door de verhuurder. Het gebruik is geheel voor rekening en risico van de huurder.

(woonbootgebruik), waarbij de verhuurder (RVOB) uitsluitend het rustig en vreedzaam gebruik van het verhuurde garandeert.

Het tarief voor het gebruik van Staatswater (ligplaats) heeft ook betrekking op stelgers, pontons, terrassen en eventuele loopplanken in, op of boven het Staatswater dienstbaar aan de woonfunctie.

Tariefstructuur gebruik van de oever en berekeningsmethodiek

Het tarief voor oevergebruik dat het RVOB momenteel hanteert bedraagt € 1,19 per m²/jaar exclusief BTW. Dit tarief is bij een BAR van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 20,00 per m².

Voor de berekening per 1 januari 2011 van het minimum tarief voor het gebruik van een Staatsoever is aansluiting gezocht bij de huurprijsberekening van buitenruimte van een zelfstandige woonruimte (het woningwaarderingstabel/puntentabel).

Per 1 juli 2010 geldt voor een woning met minimaal 40 punten een huurprijs van € 174,81.

Voor een buitenruimte met een oppervlak tot 25 m² worden er 2 punten toegekend. Bij:

- 25 tot 50 m², 4 punten;
- 50 tot 75 m², 6 punten;
- 75 tot 100 m², 8 punten;
- 100 tot 125 m², 10 punten;
- 125 tot 150 m², 12 punten;
- 150 tot 175 m², 14 punten en bij;
- meer dan 175 m², 16 punten.

Uit dit stelsel kan worden afgeleid dat per 25 m² buitenruimte 2 punten worden opgeteld bij de tariefstelling. Dit is $2/40 \times € 174,81 = € 8,75$ voor 25 m² grond. Dit komt naar op € 6,4032 per m² per maand en dit is bij 12 maanden € 4,19 per m². Over het gebruik van Staatswater (ligplaats) en Staatsoevergrond is, in tegenstelling tot het huren van een buitenruimte, 19% omzetbelasting verschuldigd. Na verrekking van deze 19% komt de zuivere huurvergoeding naar op (afgerond) € 3,52 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2011).

Op basis van een grondwaarde van € 58,66 per m² zou het minimumtarief voor oevergebruik bij een BAR van 6% € 3,52 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2011) moeten gaan bedragen.

Het tarief voor het gebruik van een Staatsoever heeft betrekking op het direct aan de ligplaats grenzend terrein dat ingericht kan worden als een tuin met aanhorigheden.

In overeenstemming met de vaststelling van het nieuwe minimum tarief voor het gebruik van Staatswater (ligplaats) kunnen vervolgens de nieuwe gemiddelde en maximum tarieven voor het gebruik van Staatsoevers worden vastgesteld.

Het minimum oevertarief van € 3,52 per m²/jaar betreft 59,11% van het minimum ligplaatstarief. De nieuwe oevertarieven worden evenredig gekoppeld aan de nieuwe ligplaatstarieven (Staatswatergebruik), hetgeen inhoudt dat het gemiddelde en het maximum oevertarief respectievelijk € 4,89 per m²/jaar en € 5,26 per m²/jaar zullen gaan bedragen. De bij een BAR van 6% te vinden grondwaarden per m² (van respectievelijk € 81,00 en € 104,00) kunnen desgewenst in relatie worden gebracht met door gemiddeld gebruikte grondwaarden voor slecht of snippergroen.

Het oeveroppervlak boven de 175 m² zal, geleid op de binnen het woningwaarderingstabel/puntentabel gehanteerde methodiek, niet in rekening worden gebracht.

Onder oever wordt verstaan een direct aan de ligplaats grenzend terrein dat ingericht kan worden door de ligplaatshouder tot een tuin met aanhorigheden.

Classificatie van de drie tarieven voor het gebruik van oevers:

1. Het **minimum** oevertarief van € 3,52 per m²/per jaar geldt voor een locatie waarbij sprake is van een omgeving die beperkingen kent zoals geluids- of stankoverlast.
2. Het **gemiddelde** oevertarief van € 4,89 per m²/per jaar zal, onder verwijzing naar het minimum en het maximum tarief, gelden voor locaties zonder beperkingen en zonder extra kwaliteit.
3. Het **maximum** oevertarief van € 6,26 per m²/per jaar geldt voor locaties zonder genoemde beperkingen, maar met juist een toegevoegde kwaliteit (landschappelijk of aanwezigheid stedelijke voorzieningen).

Ligplaatstarief is bepalend voor tarief gebruik oever

Afhankelijk van de ligplaatslocatie en omgevingsfactoren zal een indeling van de ligplaats plaatsvinden op het minimum, gemiddeld of maximum tarief voor het gebruik van water. Deze indeling in een tariefklasse is ook bepalend voor het verschuldigde tarief voor het gebruik van de aangrenzende Staatssoever. Indeling in het gemiddeld tarief voor het gebruik van water bijvoorbeeld leidt automatisch tot inschaling in het gemiddeld tarief voor oevergebruik, etcetera. Beide tarieven zijn verschuldigd aan het RVOB.

Prognose consequenties toepassing nieuwe tariefstructuur binnen RVOB, praktijk

De verwachting is dat in Zuid ligplaatsen op het minimumtarief gewaardeerd dienen te worden. Vanwege de omgevingsfactoren op de diverse locaties is het niet aannemelijk dat er een opslagtarief kan worden toegepast en moet daarom voor redelijke alle ligplaatsen van het minimum tarief worden uitgegaan.

Hoewel Noord-Oost als gevolg van de door RWS door te voeren legalisering in publiekrechtelijke zin van het woonbotenbestand op (korte) termijn een privaatrechtelijke verandering dient te maken wordt verwacht dat de meeste verhuuringen vanwege omgevingsfactoren van de ligplaatsen op de diverse locaties gelijkmatig zijn verdeeld over alle drie de tariefklassen.

Hoewel het bestand van West ook 10-15% solitaire reizigers bevat wordt verwacht dat de meeste verhuuringen van de ligplaatsen op de diverse locaties gelijkmatig zijn verdeeld over alle drie de tariefklassen.

2. Gewerping in verband met herziening vergoedingsstelsel Ligplaatsen woonboten

Het hanteren van een gewenningsperiode wordt noodzakelijk geacht in verband met de aanpassing van het ligplaatstarief (water) met tariefindex factor 2 (exclusief eventuele opslagtarief) en het tarief voor het (meide)gebruik van een Staatssoever met factor 3. Dit laatste uitgaande van het vastel gehanteerde tarief van € 1,19 m² en eveneens exclusief het eventuele opslagtarief. Bedacht dient te worden dat gedurende vele jaren een vast en laag tarief is berekend door het RVOB. Extra complicatie betreft het feit dat het (meide)gebruik van Staatssoevers in Zuid tot op heden vrijwel niet belast wordt.

Tot verlatting van draagvlak onder de huurders en in het kader van de door de overheid te betrachten zorgvuldigheid richting wederpartij bij de introductie van een gewijzigd vergoedingsstelsel via het herzieningsinstrument als voorgesteld, is een redelijke gewenningsperiode geboden. Voorgesteld wordt om een gewenningsperiode te hanteren van 3 jaren. Deze periode stelt ligplaatshouders in de gelegenheid om de kostenverzuiving over een langere periode uit te smeren. Betalingsproblemen worden hierdoor zo veel mogelijk voorkomen. De gewenningsperiode impliceert dat na afloop van deze periode het totaalbedrag van de herziene

huurvergoeding verschuldigd is. Een driejarige gewenningsperiode valt voortvallen met de periode van drie jaren tussen twee huurprijsherzieningsmomenten.

De gewenningsperiode vangt aan op het moment van overeenstemming tussen de Staat als verhuurder en de huurder van Staatswater en -oever over de herziene huurprijs. In de situatie dat de nieuwe huurprijs op basis van een bindend advies wordt herzien (of het niet bereiken van overeenstemming derhalve) wordt geen gewinning aangeboden door het RVOB. In de regel dient een ingevolge bindend advies vastgestelde huurprijs in zijn geheel (zonder herberging van een gewenningsperiode) voldaan te worden. Eveneens wordt geen gewinning geboden in de situatie dat de huurder niet kiest voor bindende advisering, maar conform de Algemene huurvoorwaarden ongebovnde onroerende zaken voor beslissing door de rechter van het herzieningsgeschil.

RVOB West hanteert grosso modo één moment (medio 2011) waarop een herzieningsvoorstel wordt gedaan ten aanzien van alle ligplaatscontracten. Binnen RVOB NAO en Zuid gelden diverse momenten waarop herziening kan worden verzocht.

Voorgesteld wordt om geen gewinning te bieden ten aanzien van de ligplaatshouders op de IJssel Rijngebied. Onderlangs te Arnhem, zangelen met hen expliciete afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de huurprijsontwikkeling (geen herziening tot 2014). Deze ligplaatshouders dienen uiteraard wel gelijkgesteld met alle andere huurders geïntimeerd te worden over de bij hen bij de eensjarige herziening (1 januari 2004) voor te stellen tariefwijzigingen. De periode tussen het moment van communicatie van de te versturen informatie aan de huurders en 1 januari 2014 wordt voldoende ruim geacht om voldoende rekening te kunnen houden met de op latere genoemde datum in rekening te brengen tariefverhoging(en).

3. Communicatie- en informatietraject

Informatiebrieven/informatie/informeren minister

Na rittering doet het LMT van de nieuwe via het herzieningsinstrument door te voeren tarieven zal de koepelorganisatie van woonbootgebruikers (Landelijke Woonbootorganisatie (LWO)) en individuele woonbootgebruikers worden geïnformeerd (geen inspraak derhalve) omtrent het nieuwe vergoedingsstelsel voor het gebruik van Staatswater/Staatsvoer. Daarop is in samenspraak met de communicatieadviseur van het RVOB een informatiebrieven opgesteld (als bijlage bijgevoegd) die gelyktijdig decentraal zal worden verspreid. Zoals eerder vermeld beruht de door te voeren herziening van de tarieven op de contractueel met ligplaatshouders overeengekomen herzieningsmogelijkheid. Het bieden van inspraak aan ligplaatshouders wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Zorgvuldigheid impliceert daarentegen wel dat te zijner tijd te versturen herzieningsvoorstellen deugdelijk beargumenteerd dienen te worden door het RVOB. Daartoe is een berekeningsmethode ontwikkeld die als bijlage 2 (bijgevoegd) aan de te versturen informatiebrieven zal worden toegevoegd.

De te versturen informatiebrieven beschrijft op heldere wijze het voornemen van het RVOB tot het wijzigen van de tarieven voor het gebruik van Staatswater en -oever via het herzieningsinstrument. De brief geeft de redenen aan die ertoe hebben geleid tot een nieuwe tariefstructuur voor woonboeien ontworpen is. De nieuwe tariefstructuur, waarbij minimum tarieven gelden voor water- en oevergebruik, al dan niet aangevuld met een toe te passen percentage of maximum opslagtarief, wordt uiteengezet. Tevens wordt info geboden over de te bieden gewenningsperiode. De informatiebrieven bevat als bijlage een informatiebrieven voor de huurders waarin 11 basisvragen van een deugdelijk antwoord worden voorzien. De verwachting is dat de hierin geboden informatie het aantal reacties van huurders naar aanleiding van de informatiebrieven zal beperken. Afhankelijk van het aantal en de inhoud van te ontvangen reacties kan worden bekeken of het noodzakelijk is om vervolginformatie uit te geven. Een tweede bijlage bij de brief biedt huurders vooruitlopend op het herzieningsvoorstel informatie over de berekeningsmethode van de nieuwe tarieven. Informatie en bijlagen worden geplaatst op de internet site van Financien.

De informatiebrieven vermeldt per regionale directie een of meerdere contactpersonen die desgevraagd nadere informatie kunnen verspreiden aan huurders omtrent het nieuwe tariefstelsel.

en de wijze waarop de nieuwe tarieven worden doorgevoerd. Ook bestaat de mogelijkheid dat in plaats van of in combinatie met de vermelding van contactpersonen wordt gekozen voor de vermelding van een speciaal emailadres dat door huurders kan worden gebruikt voor het aanvragen van informatie.

De brief bevat geen concreet herzieningsvoorstel, maar dient gezien te worden als de start van een communicatieproces tussen het RVOB als verhuurder en de huurders (woonbootgebruikers), waarbij het RVOB hier op aanvullende wijze informatie verstrekt. Concreet herzieningsvoorstellen worden tijdig gedaan voor de contractueel overeengekomen herzieningsmomenten.

Medio 2009 heeft toenmalig staas De Jager ingestemd met het ontwikkelen van een nieuw tariefstelsel voor het gebruik van Staatswater/grond ten behoeve van ligplaatsen voor woonboten onder toekenning van gewinning Van ten minste 3 jaren aan huurders. Vanwege het feit dat niet uitgesloten kan worden geacht dat huurders na ontvangst van de informatiebrief en het daaropvolgende herzieningsvoorstel de publiciteit opzoeken, zal de minister en de communicatieadviseur worden geïnformeerd over het moment van verzending van deze stukken.

4. Handhaving

Zowel in de in het verleden gebruikte 'privaatrechtelijke vergunning' van gebruik van Staatswater, als in de huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken is de mogelijkheid opgenomen dat één der contractpartijen om de 3 jaren herziening kan verzoeken van de gebruikvergoeding/huurprijs. Ingeval deze niet langer marktconform is te achten. De huurovereenkomst geeft daarnaast - onder meer in de situatie waarbij geen minnelijke overeenstemming tussen verhuurder en huurder kan worden bereikt over het herzieningsvoorstel - de mogelijkheid om de te herziene huurprijs in de vorm van een bindend deskundigen advies te laten bepalen. De huurder kan daarentegen op grond van de algemene voorwaarden ook kiezen voor de beslechting van het huurprijsgedacht door de bevoegde rechter. De contractuele herzieningsmogelijkheid biedt de basis om de ligplaatshouder voor te stellen slecht te gaan met de te herziene huurprijs onder herziening van een gewinningsperiode van 3 jaren.

Niet uitgesloten is te achten dat de voor te stellen tariefverhogingen aanleiding zullen geven tot het voeren door het RVOB van gerechtelijke procedures omtrent de incasso van verschuldigde huurvergoedingen, nadat de huurder gesommeerd is tot betaling van de huurvergoeding. Een dergelijke situatie doet zich voor indien de huurder geen uitvoering geeft aan de betaling van de door deskundigen bindend vastgestelde herzieningshuurprijs, dan wel de door de rechter vast te huurprijs. In uiteenlopende situaties dient mogelijk ter uitvoering van aan gewezen vorms rekening gehouden te worden met het ankeren van woonboten, dan wel het wegslepen daarvan. In handhavingssituaties dient gebruik te worden gemaakt van de in het Landelijk Tekstboek opgenomen 'standaard' rappel- en aanmaningsbrieven. Bij te voeren gerechtelijke (handhavingssituaties) procedures voor de kantonrechter geldt geen verplichte procesverloopvoordracht. Het RVOB kan deze procedures zelfstandig voeren.

Voor zover de woonboten gekustend zijn op wateren in publiekrechtelijk beheer bij RWS zal deze dienst waarschijnlijk niet tot handhaving overgaan om reden van het niet voldoen van de huurvergoeding door de ligplaatshouder aan het RVOB. RWS staat immers buiten dit privaatrechtelijke geschil. In geval van wegslepen door een geprocedeeerd bedrijf dient een bevestigde locatie beschikbaar te zijn waar de woonboot in publiekrechtelijk zin gekust mag worden. RWS heeft een aantal van deze locaties beschikbaar. Bij het tijdelijk stallen van de te verwijderen woonboot op een landlocatie bestaat er geen betrekking van RWS.

Voor alle situaties geldt dat het raadzaam is om een voorname te laten verrichten van de woonboot. Dit ter voorkoming van bewijsproblemen bij opbrengende schade aan de boot bij de uitvoering van handhavingsopties.



Ministerie van Financiën

Tel. 06-51552100
Aan
LMT DMN

Directie Domeinen
Inhoudingen
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] (invalide: a)

Datum
7 april 2009
Notitienummer
2009/
Nederlands

Aan
[Redacted]

Van
[Redacted]

Regio van
[Redacted]
Bijlagen
1 (Informeel advies
opgesteld)

notitie

Herziening vergoedingsstelsel ligplaatsgebruik
Staatswater/gebruik Staatsbevers

Paragraaf
AKT DMN

Van
[Redacted]

Deze notitie wordt u opnieuw aangeboden in verband met de beantwoording van enkele door het LMT gestelde vragen bij de behandeling van de eerste versie van de notitie in de MT-vergadering van 16 april 2009. Na vaststelling door het LMT zal de notitie voorzien van een oplegblad ter instemming worden voorgelegd aan de Staatssecretaris. Dit vanwege de forse door te voeren tariefwijziging en de te verwachten reacties van ligplaatshouders en koepelorganisatie in dit kader. Verwacht kan worden dat de tariefwijziging tot een toegenomen aantal door DMN te initiëren handhavingssacties (sommaties, incasso-procedures en in het uiterste geval het wegslepen van woonboten) zal leiden. Bijgevoegd is een infographic ter richter aan de koepelorganisatie van ligplaatshouders van woonboten (Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO)). Herzieningsvoorstellen aan ligplaatshouders zullen worden gedaan op het moment dat binnen DMN uniforme criteria (occuldefactoren) zijn ontwikkeld ter bepaling van waarde waarop het opslagtarief (boven het landelijke minimumtarief) dient te worden toegepast. De Kennisgroep vastgoed zal de ontwikkeling van beleid ter zake op korte termijn initiëren en het resultaat ter toelichting voorleggen aan het LMT. De verwachting is dat dit beleid op korte termijn vorm gegeven kan worden voordat de eerste herzieningsmomenten zich aandienen.

Aanleiding

Binnen DMN OZ vóóren circa 1120 overeenkomsten die zien op het gebruik van Staatswater ten behoeve van het innemen van ligplaatsen voor woonboten. In de meeste gevallen is het gebruik van Staatswatergronden eveneens in de vorm van een huurovereenkomst geregeld. Domeinen hanteert vaste gebruiksvergoedingen ('tarieven') voor het gebruik van Staatswateren en Staatsgronden (€ 4,56 exclusief BTW per m² (ingenomen wateroppervlakte) en € 1,19 exclusief BTW per m² (ingenomen oppervlakte nabij gelegen oever). Gedeelde huurprijzen zijn tot op heden nooit herzien door DMN (wel jaarlijkse indexatie) en zijn niet marktconform te achten. Diverse signalen/ontwikkelingen (waaronder de uitkomst van een bindend advies-procedure) roepen tot herziening van beide tarieven.

Advies

U wordt verzocht in te stemmen

1. met het besluiten door DMN van de (eerstvolgende) contractuele herzieningsmogelijkheid van de huurprijs voor het gebruik van Staatswater onder hantering van een markconform vast minimum tarief van € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009), eventueel te verhogen met een opslagtarief voor betere locaties en van een markconform vast minimum tarief van € 3,44 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009), eveneens eventueel met een opslagtarief voor het gebruik van Staatsoevers. Huurders die het herzieningsvoorstel accepteren wordt drie jaar huurpauze geboden;
2. met de inhoud van bijgaande informatiebrief gericht aan de landelijke Woonbootorganisatie (LWO). Na flattering door het LNT DMN/de Stas zal deze brief worden verstuurd. De brief informeert de LWO omtrent de voorgenomen herziening van de huurprijzen;
3. met de vaststelling van uniforme criteria ter bepaling van situaties waarvoor het opslagtarief gaat gelden. Het te ontwikkelen beleid zal u separaat ter goedkeuring worden voorgelegd. Na flattering hiervan is de weg vrij om herzieningsvoorstellen te doen aan huurders;
4. met een inventarisatie door de Kenniskring Vastgoed van situaties van gebruik van Staatswater en/of oever, welke niet vanwege het Rijk (RWS) vergund zijn en een medeoverheid bevoegd gezag is. Waar nodig dient DMN hieraan een privaatrechtelijke vertaalslag te geven.

Toelichting

1. Algemeen/aanleiding tot herziening/verbodingsstelsel ligplaatsen woonboten en gebruik Staatsoevers

Binnen DMN OZ vigeren ongeveer 1120 overeenkomsten die zien op het (mede)gebruik van Staatswater ten behoeve van het innemen van ligplaatsen voor woonboten. In de meeste gevallen is (mede)gebruik van Staatswatergronden eveneens in de vorm van een huurovereenkomst geregeld.

Domainen hanteert tot op heden vaste gebruiksvergoedingen (tarieven) voor het (mede)gebruik van Staatswateren en Staatsgronden. Het huidige tarief bedraagt € 4,55 exclusief BTW per m² (ingenomen wateroppervlakte) en € 1,19 exclusief BTW per m² (ingenomen oppervlakte nabij gelegen oever). Laatstgenoemd tarief wordt in rekening gebracht door DMN West. DMN NO en Zuid brengen, een enkele uitzondering voorbehalven, geen vergoeding in rekening voor Staatswatergebruik. De landelijke Tarievenlijst (mede)gebruik van Staatseigendommen 2009 bepaalt ter zake van het gebruik van de oever bij een woonboot dat het hiervoor in rekening te brengen tarief door de vastgoeddeskundige vastgesteld dient te worden (geen vast tarief derhalve).

Het belasten van het (mede)gebruik van Staatseigendommen (veelal Rijkswaterstaatswerken in de zin van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr)) zoals omschreven geschiedt nadat RWS als materiele beheerder van deze wateren/gronden vergunning heeft verleend ingevolge de Wbr en vloet voort uit het aan DMN opgedragen privaatrechtelijk vermogensbeheer van Staatseigendommen.

Alle aangegane huurovereenkomsten worden in de regel jaarlijks geïndexeerd (inflatoire aanpassing). Een contractuele herziening van de huurprijs op basis van marktconformiteit heeft nimmer plaatsgevonden. Bovenverbouwde gebruiksvergoedingen (tarieven) zijn in de negentiger jaren tot stand gekomen in overleg met de Landelijke Woonboot Organisatie.

Al geruime tijd bereiken DMN signalen dat de aflopende gebruiksvergoedingen niet in de pas lopen met de marktkonvullingen ter zake. Een duidelijk signaal in deze richting vormde de uitkomst in een bindend advies-procedure waarbij de huurwaarde werd vastgesteld voor 62 woonwijken, welke gestueerd zijn in Zijkanaal H ten westen van Amsterdam Noord. De gemiddelde huurwaarde werd bindend vastgesteld op een bedrag van 4 x de m²-prijs die thans door DMN wordt gehanteerd.

In het licht van het bovenstaande en geleid op het ingevolge de Comptabiliteitswet 2001 door de Minister van Financiën te voeren privaatrechtelijke vermogensbeheer van Staatseigendommen heeft de Kenniskring Vastgoed een werkgroep belast met het bezien van de mogelijkheid om het bestaande vergoedingstelsel voor ligplaatsen en oevergebruik te herzien. De werkgroep dient tevens de implicaties van de herziening in kaart te brengen. De werkgroep rapporteert aan de Kenniskring Vastgoed en het LNT. DMN zal uiteindelijk beslissen inzake het te presenteren herzieningsvoorstel.

De ondernavige notitie belicht een aantal aspecten die in verband staan met het (mede)gebruik van Staatseigendom ten behoeve van het innemen van een ligplaats voor een woonboot en daarbij behorend oevergebruik. In de paragrafen 14 en 15 worden de huidige vergoedingstelsels voor ligplaatsen en Staatsoevergebruik gepresenteerd en uitgewerkt.

2: Aantal contracten (ligplaatsen woonboten).

- DMN Zuid: circa 70 ligplaatsen/contracten (grotendeels exd. oevergebruik, zie onder 6);
- DMN West: circa 930 ligplaatsen/contracten (incl. oevergebruik, zie onder 6);
- DMN NO: 119 ligplaatsen/contracten (exd. oevergebruik, zie onder 6);
- DMN IJsselmeerpolders: (voorzehd.) n.v.t.

3: Financieel belang: huuropbrengsten voortvloeiend uit aangegane overeenkomsten (mede)gebruik Staatswateren en/of -gronden (oevers) op basis van vloerend en te herziene tarief (prognose)

DMN Zuid (inclusief vermedeling oevergebruik (= € 864,00, zie op 9 van de 70 bestaande contracten)): vloerend: € 35.061,92 (exclusief BTW), na hermedeling en exclusief vermedeling oevergebruik resterende contracten (zie onder 2): € 94.581,68 (exclusief BTW) → toename van € 58.000,00;

DMN Zuid (inclusief vermedeling oevergebruik resterende contracten): na herziening: € 94.581,68 (zie onder 1) + € 35.000,00 (oevergebruik na herziening gebaseerd op een oppervlakte van ongeveer 10.000 m²) = € 129.581,68 (exclusief BTW) → totale toename van € 93.000,00 (exclusief BTW).

DMN West (inclusief vergoeding oevergebruik): vigerend: € 450.000,00 (exclusief BTW), na herziening: minimaal € 900.000,00 (exclusief BTW) → totale toename van minimaal € 450.000,00 (exclusief BTW).

DMN NO (exclusief vergoeding oevergebruik): vigerend: € 150.000,00 (exclusief BTW), na herziening: minimaal € 300.000,00 (exclusief BTW) → totale toename van minimaal € 150.000,00 (exclusief BTW).

DMN Dordrechtse polders: n.v.t.

Totaal verwachte minimale (exclusief eventueel opslagtarief) toename aan huurprijzen per jaar: circa € 200.000,00 (exclusief BTW).

4. Privaatrechtelijke basis (mede)gebruik Staatswater/Staatsgronden

(Mede)gebruik Staatswater:

- door DMN met de vergunninghouder aangegane 'privaatrechtelijke vergunning' van gebruik van Staatswater (wordt niet meer toegepast, zeer incidenteel nog vigerend);
- door DMN met de vergunninghouder aangegane huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken en daarop van toepassing verklaarde gedeponeerde algemene voorwaarden (Algemene huurvoorwaarden onbebouwde onroerende zaken 2005/Algemene voorwaarden gebruiksovereenkomst Dienst Domeinen 2001 of eerdere versies).

5. Publiekrechtelijke basis (mede)gebruik Staatswater/Staatsgronden

Voor het inhuren van een ligplaats is in het publiekrechtelijk spoor (in de regel) een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) vereist (in de toekomst een vergunning op grond van de Waterwet aangezien het 'natie' gedeelte uit de Wbr hierin wordt geïncorporeerd). Bevoegd gezag is de Minister van Verkeer en Waterstaat (de facto: districten van RWS namens de minister). Situaties waarbij niet RWS maar een ander overheidsorgaan het publiekrechtelijk beheer (middels een vergunningstelsel) komen eveneens voor. De Werkgroep Tarieven beveelt aan om deze situaties te inventariseren en in dat kader te bezien of een privaatrechtelijke regeling ter zake van het gebruik van Staatsgrond en/of Staatswater tot stand kan komen.

Vergunning en de door DMN te verlenen private toestemming (in de vorm van een aan te gane huurovereenkomst) tezamen legitimeren de vergunninghouder tot het exclusieve (mede)gebruik van het gehuurde.

In dit kader dient nog opgemerkt te worden dat de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat in 2008 heeft beslist dat de aanwezigheid van woonboten op Staatswater, waarvoor in het verleden geen Wbr-vergunning is verleend, dient te worden gelegaliseerd. Uit informatie van RWS is gebleken dat het landelijk om circa 400 te legaliseren situaties gaat. DMN (met name NO (350 ligplaatsen)) dient hiernaar in de daarvoor in aanmerking komende situaties een privaatrechtelijke vertaaling te geven in de vorm van aan te gane huurovereenkomsten.

6. Bijzonder gebruik publiek domein

Het innemen van een ligplaats ten behoeve van een woonboot op Staatswater en/of het gebruik van de aangrenzende Staatsoever kan/kunnen worden gekwalificeerd als bijzonder gebruik van publiek domein. DMN is gerechtigd om in het kader van het opgedragen privaatrechtelijk vermogensbeheer een markconforme tegenprestatie in rekening te brengen.

7. Gebruik Staats oevers

Binnen DMN West is het oevergebruik belast tegen een vast tarief als onderdeel van het verschuldigde tarief voor het (mede)gebruik van Staatswater.

Binnen DMN Zuid wordt het gebruik van de aangrenzende Staatsoever - een aantal uitzonderingen daargelaten - tot op heden niet belast. Voornaamste reden voor deze handwijze is dat de voormalige Inspectie Helmond (later Directie Zuid) altijd het standpunt heeft ingenomen dat het gebruik van de Staatsoever werd verdisconteerd in de huurprijs voor het gebruik van Staatswater (ligplaatstarief). Een apart tarief voor oevergebruik wordt derhalve niet geheerd. De thans in de A.O. opgenomen landelijke Terveerlijst (mede)gebruik Staatsalengdommen en de onderhavige voorstellen tot herziening van de vergoedingsstelsels ligplaatsen/bevaregebruik roepen tot bijstelling van dit gevoelde beleid. De vigerende situatie waarbij het oevergebruik grotendeels niet belast is kan volgens opgave van Zuid niet in verband worden gebracht met 'Vinkenslag-situaties' (vrijplaatsen). Desgevraagd is door DMN Zuid onderzocht in welke mate er niet, dan wel niet tijdig wordt betaald door ligplaatshouders. In slechts drie situaties is sprake van een betalingsachterstand (totaalbedrag: € 1500). Er is geen sprake van vrijplaatsen toe te schrijven aan gevaarlijke situaties ter plaatse.

Binnen DMN NO wordt het gebruik van de aangrenzende Staatsoever - een enkele uitzondering daargelaten - tot op heden niet belast.

8. Vigerend vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten en (mede)gebruik oevers

Thans hanteren Domeinen voor het medegebruik van Staatswater voor het innemen van een ligplaats een vast tarief van € 4,55 exclusief BTW per m² en een door de vastgoeddeskundige vast te stellen tarief exclusief BTW per m² te gebouwen naastgelegen oever (DMN West: € 1,19 exclusief BTW). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Driejaarlijks kan de huurprijs op verzoek van een der partijen worden herzien indien deze niet langer markconform is te achten.

Melding dient hier gemaakt te worden van bijzondere afspraken tussen DMN (NO) en ligplaatshouders op de locatie Rijngebied Onderlangs te Arnhem. Met hen is in 2005 een vast tarief (€ 4,22 exclusief BTW per m²) op indexatiebasis overeengekomen tot 2014. Het vast te stellen nieuwe vergoedingsstelsel kan voor deze groep huurders pas aan aanvang nemen na het verstrijken van de periode waarop de genoemde afspraken zien. Het is wel van belang om deze huurders tijdig te informeren omtrent de toekomstig nieuw te hanteren tarieven en hen te wijzen op de ingangsdatum hiervan.

9. Aanleiding tot wijziging vigerend vergoedingsstelsel ligplaats woonboten

De aanleiding tot herziening van het vergoedingstelsel voor het innemen van ligplaatsen op Staatswater en als afgeleide daarvan de vergoeding voor het gebruik van Staatsbevers wordt gevormd door de navolgende factoren:

1. het ingevolge de Comptabiliteitswet 2001 aan de Minister van Financiën opgedragen privaatrechtelijk vermogensbeheer van Staatsalendommen waartoe het op marktconforme wijze in gebruik geven van Staatsalendommen behoort;
2. een d.d. 24 april 2007 door DTZ opgesteld bindend advies inzake de vaststelling van de gebruiksvergoeding voor 62 ligplaatsen die de gemeente Amsterdam exploateert in Zijlkanal H met een herleidbaar huurtarief van € 15,60 per m² (waardepeildatum: 1 januari 2005);
3. uitgeoefende 'marktverkenning' voor wat betreft te heffen precariobelasting voor het hebben van een ligplaats door enkele gemeenten (waaronder Amsterdam);
4. het bestaan van een discrepantie tussen de hoogte van de gebruiksvergoeding (huurprijs) voor het hebben van een ligplaats en de marktwaarde hiervan bij verkoop van een woonboot.

Uit de punten 2, 3 en 4 vloeit voort dat de aanpassing door Domeinen van de gebruiksvergoeding door middel van indexering achter gebleven is bij de marktwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met een woonbestemming. Ruik 1 noopt vervolgens tot het nemen van actie. In het verleden hebben geen herzieningen plaatsgevonden.

10. Juridische basis door te voeren wijziging vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten

Zowel in de in het verleden gebruikte 'privaatrechtelijke vergoeding' van gebruik van Staatswater, als in de huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken is de mogelijkheid opgenomen dat een der contractspartijen om de 3 jaren herziening kan verzaken van de gebruiksvergoeding/huurprijs ingeval deze niet langer marktconform is te achten. De huurovereenkomst geeft daarnaast de mogelijkheid om de te herziene huurprijs in de vorm van een bindend advies te laten bepalen. Deze contractuele herzieningsmogelijkheid biedt de basis om de ligplaatshouder voor te stellen akkoord te gaan met de herziene huurprijs (al dan niet onder hantering van een gewenningsperiode).

11. Gewenningsperiode in verband met herziening vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten/Staatsbevergebruik

Het hanteren van een gewenningsperiode wordt noodzakelijk geacht in verband met de aanpassing van het ligplaatstarief met ten minste factor 2 (exclusief eventuele opslagtarief) en het tarief voor het (mede)gebruik van een Staatsoever met factor 2-3 (dit laatste uitgaande van het door DMN West vóór gehanteerde tarief van € 4,19 m² en eveneens exclusief het eventuele opslagtarief). Bedacht dient te worden dat gedurende vele jaren een vast en laag tarief is berekend door DMN. Extra complicatie betreft het feit dat het (mede)gebruik van Staatsoevers in Zuid tot op heden vrijwel niet belast wordt. Ter verduidelijking van draagvlak onder de huurders/gebruikers en in het kader van de door de overheid te bereiken zorgvuldigheid richting burger bij de

introduc tie van een gewijzigd vergoedingsstelsel als voorgesteld, is een redelijke gewenningsperiode geboden. Voorgesteld wordt om, geleid op de voorgaande overwegingen, een gewenningsperiode te hanteren van 3 jaren. Deze periode stelt ligplaatshouders in de gelegenheid om de lastenverzwaring over een langere periode uit te smeren. Betalingsproblemen worden hierdoor zo veel mogelijk voorkomen. De gewenningsperiode impliceert dat na afloop van deze periode het totaalbedrag van de herziene huurvergoeding verschuldigd is.

De gewenningsperiode vangt aan op het moment van vaststelling in onderling overleg tussen de Staat als verhuurder en de huurder van de ligplaats/Staatssoever van de nieuwe huurprijs. In de situatie dat geen overeenstemming wordt bereikt en de nieuwe huurprijs op basis van een bindend advies wordt herzien, wordt geen gewinning aangeboden door DMN, tenzij het hanteren van een gewenningsperiode bindend wordt geadviseerd. In de regel dient een ingevolge bindend advies vastgestelde huurprijs in zijn geheel (zonder hantering van een gewenningsperiode) voldaan te worden.

DMN West hanteert een moment (medio 2011) waarop een herzieningsvoorstel wordt gedaan ten aanzien van alle ligplaatscontracten. Binnen DMN NO en Zuid gelden diverse momenten waarop herziening kan worden verzocht.

Voorgesteld wordt om geen gewinning te bieden ten aanzien van de ligplaatshouders op de locatie Rijngebied Onderlangs te Arnhem (zie onder 8 slotafnede). Deze ligplaatshouders dienen uiteraard overeenkomstig geïnfomeerd te worden.

12. Handhavingproblematiek

Niet uitgesloten is te achten dat de tariefverhogingen aanleiding zullen geven tot het voeren van gerechtelijke procedures omtrent de incasso van verschuldigde huurpenningen nadat de huurder gesommeerd is tot betaling van de huurpenningen. In uiterste situaties dient mogelijk rekening gehouden te worden met het amoveren van woonboten, dan wel het wegsleepen daarvan. Voer zover de woonboten gesitueerd zijn op wateren in publiek-rechtelijk beheer bij RWS zal deze dienst waarschijnlijk niet tot handhaving overgaan om reden van het niet voldoen van de huurvergoeding door de ligplaatshouder aan DMN. In geval van wegsleepen dient een locatie beschikbaar te zijn waar de woonboot in publiek-rechtelijke zin gestald mag worden. Mede geleid op het bovenstaande wordt deze noodte ter beslissing voorgelegd aan de Stas.

De Kenniskring Vastgoed zal het handhavingsvraagstuk nader uitwerken in notitievorm.

13. Informatievoorziening bij door te voeren herziening vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten/informatievoorziening

Na ratificatie door het LMT/de Stas zal de coördinerende van woonbooteigenaren (Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO)) worden geïnfomeerd (een inspraak dertelwe) omtrent het nieuwe vergoedingsstelsel voor ligplaatsen/Staatssoevergebruik. Daartoe is door de Werkgroep Tankeven een informatiebriei opgesteld (als bijlage bijgevoegd). Zoals reeds eerder vermeld berust de door te voeren herziening van de tarieven op de contractueel met ligplaatshouders overeengekomen herzieningsmogelijkheid. Het bieden van

Inpraak aan ligplaatshouders wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Zorgvuldigheid impliceert daarentegen wel dat de herziening deugdelijk beargumenteerd kan worden door DMN.

Binnen de Werkgroep Tarieven is stilgestaan bij de beantwoording van de vraag of in het kader van de voorgestane herziening van de tarieven in kwestie overleg gevoerd diende te worden met de Landelijke Woonbootorganisatie (LWO). De werkgroep heeft dit niet noodzakelijk geacht gelet op het feit dat de LWO niet alle woonbootgebruikers vertegenwoordigt en ook geen mandaat bezit om de aangesloten leden te binden. Contacten met de LWO, daterend uit het verleden, laten voorts zien dat een tariefsverhoging niet op instemming van deze organisatie hoeft te rekenen. De LWO wordt uiteraard als boven omschreven geïnformeerd over de voorgenomen herziening van huurprijzen.

13. Inwerkingtreding herziene vergoedingsstelsel ligplaats woonboten/ (mede)gebruik Staatsveer

Na vastzetting door het LMT/de Stas zal de LWO worden geïnformeerd via toezending van de bijgevoegde brief. Herzieningsvoorstellen aan ligplaatshouders kunnen worden gedaan nadat uniforme locatiecriteriën zijn vastgesteld ter bepaling van situaties waarvoor boven het minimum tarief het opstarttarief gaat gelden. In situaties waarbij overduidelijk is dat geen sprake zal zijn van een opstarttarief kan het nieuwe minimum tarief worden voorgesteld. Indien het herzieningsmoment in beeld komt voordat de locatiecriteriën zijn vastgesteld, op korte termijn wordt met de vaststelling hiervan gestart.

14. Herziene vergoedingsstelsel ligplaats woonboten/(mede)gebruik Staatsveer

Na vastzetting door het LMT DMN/de Stas zullen onderstaande tarieven worden opgenomen in de landelijke lijst Tarieven (mede)gebruik van Staatseigendommen 2009 ter vervanging van de thans ter zake vigerende tarieven.

A. Ligplaats woonboot

Het tarief dat DMN hanteert voor het gebruik als ligplaats voor woonboten bedraagt momenteel € 4,52 per m²/jaar exclusief BTW. Het tarief van DMN is bij een Bruto Aanvang Rendement (BAR) van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 75,00 per m².

Om te komen tot een (nieuwe) marktconforme vergoeding zal het nieuwe tarief gaan gelden als minimum tarief, waarbij als uitzondering voor aanmerkelijk betere locaties en/of gunstiger omstandigheden een advies per locatie of op maat kan worden gemaakt door de vastgoeddeskundige. Aan het opstarttarief wordt geen bovengrens gesteld.

Voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water is een vergelijking gezocht met wonen op het land. Minimum grondwaarden op het land met bestemming wonen worden gehanteerd bij bestemmingen voor sociale woningbouw. Na landelijke toetsing kan worden geconcludeerd dat een minimum grondwaarde van € 150,00 per m² voor deze bestemming verdedigbaar is.

Uit onderstaande vergelijking tussen wonen op het water en sociale woningbouw blijkt dat er grote (woon)verschillen bestaan:

	wonen op het water	sociale woningbouw
nutsvoorzieningen	geen	wel
comfort	redelijk	goed
publieke voorzieningen	verder weg	dichtbij
privacy, vrijheid	uitstekend	redelijk
onderhoudskosten	hoog	laag
woorigenot	goed	redelijk
beleving	avontuurlijk	saai
wettelijke bescherming	redelijk	uitstekend
inrichtingskosten/dever/tuin	voor eigen rekening	voor eigen rekening

De keuze voor de ene of de andere woonvorm kan worden geïnterpreteerd als een kwestie van smaak. Geconcludeerd kan worden perhalve dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water en dat de hiervoor gehanteerde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Voorstel: op basis van een grondwaarde van € 150,00 per m² zou het minimum ligplaatsstarief bij een BAR van 6% € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009) moeten gaan bedragen.

B. (Mede)gebruik Stapspeyer

Het tarief voor overgebruik dat DMN (West) momenteel hanteert bedraagt € 1,19 per m²/jaar exclusief BTW. Het tarief van DMN is bij een BAR van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 20,00 per m².

Om te komen tot een (meer) marktconforme vergoeding zal het nieuw voor te stellen tarief gaan gelden als minimum tarief, waarbij voor aanmerkelijk betere locaties en/of gunstiger omstandigheden een advies per locatie of op maat kan worden gemaakt door de vastgoed-deskundige van DMN. Aan het opslagtarief wordt geen bovengrens gesteld.

Voor het vaststellen van een minimumtarief voor het gebruik van de dever is eenstudie gezocht bij de (punten)waardering van een huurwoning (op het land) met een tuin. Hieruit valt af te leiden dat aan een tuin bij een woning een huurwaarde wordt toegekend van € 4,09 per m²/jaar inclusief BTW. Gelet op het vooraangeelde wordt voorgesteld om het nieuwe tarief voor overgebruik te stellen op € 3,44 per m²/jaar exclusief BTW. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Voorstel: op basis van een grondwaarde van € 57,33 per m² zou het minimumtarief voor overgebruik bij een BAR van 6% € 3,44 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009) moeten gaan bedragen.

Nootschrift bij paragraaf 14 n.s.v. LMT-vergadering 16 april 2009

Tijdens de LMT-vergadering van 16 april 2009 is gewezen op een toe te passen vergoedingensysteem gebaseerd op erfpacht waarbij een bepaald percentage van de vrije verkoopwaarde wordt gehanteerd. Nadeel van deze systematiek is te verwachten fluctuaties in dit percentage dat in de basis is afgeleid van het vigerende rentepercentage. De te hanteren tarieven voor het gebruik van Stadswater- en riolering betreffen vergoedingen met betrekking tot de basisvoorziening wonen. Het is daarnaast van belang om deze tegenprestaties redelijk stabiel te houden en een bestendige lijn te volgen. Door gebruik te maken van de BAR (die vergelijkbaar is met de BAR voor de sociale huurwoning) wordt gekozen voor een uitgangspunt dat niet elke keer aangepast hoeft te worden.



Taxatierapport

'Markthuor ligplaatsen woonboten', 14 locaties verspreid over Nederland

Rijksvastgoedbedrijf - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Valuation Advisory Services
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME, Amsterdam

5 oktober 2017

Getaxeerde waarden

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Plaats	Adres	Grondwaarde (in EUR)	Markthuur (in EUR /jr excl. Btw)
Aalst	Afgedamde Maas	64.685	2.587
Arnhem	Boterdijk	46.001	1.840
Arnhem	Onderlangs	49.738	1.990
Gorinchem	Merwedekanaal	47.247	1.890
IJmuiden	Noordersluisweg	49.738	1.990
Maastricht	Bosschenweg	67.176	2.687
Nieuwegein	Merwedestraat	74.649	2.986
Nijmegen	Oostkanaaldijk	44.756	1.790
Olburgen	Pipeluurseweg	62.194	2.488
Papenhoven	Berghaven	49.738	1.990
Renkum	Veerweg	44.756	1.790
Utrecht	Merwedeplantsoen	124.472	4.979
Valkenburg	Waterlelie	67.176	2.687
Vetserbroek	Linie	112.016	4.481

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 5 oktober 2017.

art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob

RICS Registered Valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer [REDACTED]

art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob

art. 10.2.e Wob

RICS Registered Valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer [REDACTED]

De inhoud van dit rapport wordt uitsluitend door DTZ Zadelhoff gewaarborgd indien deze is voorzien van een digitale ondertekening door een daartoe bevoegde taxateur van DTZ Zadelhoff. Om vast te stellen of dit een geldig document is, kan de ondertekening worden geverifieerd door een muisklik op de digitale handtekening waarna de certificaatdetails zichtbaar worden. In het certificaat staat welke functionaris van DTZ Zadelhoff ondertekend heeft.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

DTZ Zadelhoff v.o.f.

art. 10.2.e Wob

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 5 oktober 2017 het taxatierapport ('Markthuur ligplaatsen woonboten', 14 locaties verspreid over Nederland, dossiernummer T111920 met waardepeildatum 1 oktober 2017), getaxeerd door art. 10.2.e Wob art. 10.2.e Wob heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheit van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 5 oktober 2017

art. 10.2.e Wob
art. 10.2.e Wob

Tekst plausibiliteitsverklaring is voorgeschreven door de NRVt

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864 DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Managementsamenvatting	5
Algemeen	7
Objecten	14
Marktsituatie	20

Bijlagen:

- Rekenmodel (voorbeeldberekening Utrecht)
- Referentieoverzicht
- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff

Managementsamenvatting

Inleiding

Het doel van de opdracht is, in verband met lopende gerechtelijke procedures, een onderbouwing te geven van de marktconformiteit van de jaarhuur van ligplaatsen voor woonboten.

De markt voor ligplaatsen kenmerkt zich door veel verharende partijen die niet of beperkt (economisch) rationeel handelen. Dit betreffen voornamelijk gemeenten die het verhuurbeleid voor ligplaatsen hebben gevormd op basis van niet alleen economische maar ook maatschappelijk wenselijke beweegredenen.

In de huidige situatie profiteren veel eigenaren van woonboten op twee fronten. Ten eerste hebben zij een direct financieel voordeel doordat er een te laag bedrag aan huur wordt betaald. Ten tweede kunnen de eigenaren van de woonboten een hogere prijs vragen bij de verkoop van hun woonboot (in bijna alle gevallen inclusief ligplaats).

Definities

Bij het opstellen van deze rapportage is uitgegaan van onderstaande definities:

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Woonboot

Hieronder vallen de volgende typologieën:

- Arken. Dit zijn betonnen casco's waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is bevestigd.
- Scharpen. Dit zijn veelal metalen schepen, vaak in onbruik geraakte binnenvaartschepen of schuiten, waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is gemaakt. Ze lijken op Arken, maar onderscheiden zich door de metalen onderbouw. Ze moeten eens in de vijf jaar naar de werf voor onderhoud.
- Woonschepen: vaak traditionele schepen, uit de vaart genomen binnenvaartschepen of anderszins historische schepen die een liggende (niet varende) woonfunctie hebben gekregen. Soms zijn deze woonschepen nog in staat tot varen.

Ligplaats

Onder een ligplaats wordt verstaan: een plaats in het water met eventueel bijbehorende oever, bestemd of geschikt om door een woonboot bij verblijf te worden ingenomen.

GO

De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang volgens NEN 2580.

BVO

Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Methoden

Bij de bepaling van de Markthuur zijn twee waarderingsmethoden gehanteerd: de comparatieve methode en de residuele waardemethode.

Comparatief

Bij de comparatieve methode is gezocht naar referenties van huurprijzen die op basis van locatiekenmerken gecorrigeerd kunnen worden ter bepaling van de Markthuur van onderhavige locaties. Het grootste deel van de referenties is afkomstig van overheidsinstanties (voornamelijk gemeenten).

De tarieven zijn bij nadere bestudering niet goed bruikbaar gebleken voor de bepaling van de Markthuur.

Residueel

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de grondwaarde het residu is dat overblijft nadat van de bruto-opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs) de totale stichtingskosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten.

De kosten voor de realisatie van een woonboot bestaan uit verschillende delen, waaronder:

- de bouwkosten van de woonboot;
- de bijkomende kosten, waaronder architect kosten en overige advieskosten;
- verkoopkosten
- rentelasten en een post onvoorzien in de vorm van winst en risico.

In formulevorm kan de residuele methode als volgt worden weergegeven:

$$MW - K - RWR = WK$$

MW = de marktwaarde van het object na realisatie (opbrengsten)

K = de bouwkosten, bijkomende kosten en de verkoopkosten

RWR = Renteverlies over bouwkosten en bijkomende kosten, Winst en Risico

WK = de waarde van de kavel

Voor het bepalen van de huurwaarde van de ligplaatsen is de residuele waarde (WK) van de ligplaats als uitgangspunt genomen. Door deze waarde te vermenigvuldigen met een marktconforme rentevoet is de huurwaarde berekend. Deze methode is vergelijkbaar met de methode die wordt toegepast bij de bepaling van de canon bij erfpachtcontracten. De rentevoet is bepaald aan de hand van twee factoren. Er is gekeken naar canonpercentages die gemeenten in rekening brengen (tussen de 2,10% en 5,6%) en naar de kapitaalmarkt. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van een percentage van 4,00%. Hierbij is rekening gehouden met de beheerskosten die bij huur hoger zijn dan bij erfpacht.

Algemeen

Opdracht

Rijksvastgoedbedrijf - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gevestigd te Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door **art. 10.2 e Wvbb** heeft opdracht gegeven aan:

DTZ Zadelhoff v.o.f., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 052725, een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateurs ('taxateur' **art. 10.2 e Wvbb** **art. 10.2 e Wvbb** beiden werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f., kantoorhoudende Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam om een professionele taxatiedienst ('taxatie') te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

Plaats	Adres
Aalst	Afgedamde Maas
Arnhem	Boterdijk
Arnhem	Onderlangs
Gorinchem	Merwedekanaal
IJmuiden	Noordersluisweg
Maastricht	Bosscherweg
Nieuwegein	Merwedestraat
Nijmegen	Oostkanaaldijk
Olburgen	Pipeluurseweg
Papenhoven	Berghaven
Renkum	Veerweg
Utrecht	Merwedepantsoen
Valkenburg	Waterlelie
Velserbroek	Linie

De objecten worden door de opdrachtgever gehouden als belegging. De status van de object is verhuurd.

De opdracht is verstrekt per e-mail d.d. 26 juli 2016

Als waardepeildatum is bepaald 1 oktober 2017. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- De algemene gedrags- en beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), van kracht per 1 juli 2017.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2017, van kracht per 18 januari 2017.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2013 (10e editie), van kracht per 1 juli 2017.

Voor iedere taxatie die wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff wordt een interne toets gedaan op mogelijke conflicts of interest. In Nederland is Cushman & Wakefield per medio november 2016 gefuseerd met DTZ Zadelhoff. De fysieke integratie zal in de loop van 2017 plaatsvinden. Dit heeft tot gevolg dat vanaf medio november 2016 het risico op belangenverstremgeling (conflict of interest) in een breder perspectief geplaatst dient te worden. Hiertoe wordt sinds medio november 2016 een diepgaande toets uitgevoerd en vastgelegd. Wanneer er in dit kader sprake is van een mogelijke belangenverstremgeling, zal de opdrachtgever hiervan direct op de hoogte worden gesteld. Echter, momenteel opereren beide organisaties vooralsnog qua systemen, dossiervorming, huisvesting en werkwijze gescheiden. Totdat beide organisaties zijn geïntegreerd, blijft het risico aanwezig op situaties waar beide partijen geen weet hebben van elkaars (eerdere) betrokkenheid. Het spreekt vanzelf dat alles wordt gedaan om dergelijke situaties te voorkomen. Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVt dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd, danwel worden teruggegeven aan de opdrachtgever. DTZ Zadelhoff heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstremgeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

De medewerkers van DTZ Zadelhoff handelen conform een interne gedragscode, vastgelegd in een Code of Conduct. Hierin staat onder andere aangegeven hoe medewerkers van DTZ Zadelhoff dienen om te gaan met financiële belangen bij cliënten. Er wordt door een compliance officer toegezien op de naleving ervan.

De taxateurs van DTZ Zadelhoff werken onafhankelijk van de makelaars van DTZ Zadelhoff. Er is sprake van gescheiden netwerksystemen zodat de makelaars geen inzage kunnen krijgen in vertrouwelijke informatie. De taxateurs maken wel gebruik van de kennis van de makelaars om actuele marktinformatie te verkrijgen. Daarnaast hebben alle taxateurs toegang tot een database met referentie gegevens, waarin zowel gebruiks- als beleggingstransacties worden bijgehouden.

Alle taxaties worden gecontroleerd door een kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke professionals buiten het uitvoerende taxatieteam.

DTZ Zadelhoff heeft een interne klachtenprocedure conform de voorschriften van RICS en valt ook onder de tuchtrechtelijke controle van NRVt en RICS.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met aankoop, de navolgende waarden te taxeren, te weten:

- Markthuur

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Residuele waardemethode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktw waarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.

Definities

Woonboot

Hieronder vallen de volgende typologieën:

- Arken. Dit zijn betonnen casco's waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is bevestigd.
- Scharken. Dit zijn veelal metalen schepen, vaak in onbruik geraakte binnenvaartschepen of schuiten, waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is gemaakt. Ze lijken op Arken, maar onderscheiden zich door de metalen onderbouw. Ze moeten eens in de vijf jaar naar de werf voor onderhoud.
- Woonschepen: vaak traditionele schepen, uit de vaart genomen binnenvaartschepen of anderszins historische schepen die een liggende (niet varende) woonfunctie hebben gekregen. Soms zijn deze woonschepen nog in staat tot varen.

Ligplaats

Onder een ligplaats wordt verstaan: een plaats in het water met eventueel bijbehorende oever, bestemd of geschikt om door een woonboot bij verblijf te worden ingenomen.

GO

De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang volgens NEN 2580.

BVO

Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Jaarlijks wordt door DTZ Zadelhoff een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van DTZ Zadelhoff. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat DTZ Zadelhoff jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van DTZ Zadelhoff is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Educatie en roulatie

DTZ Zadelhoff bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Plausibiliteitsverklaring

Door een taxateur van DTZ Zadelhoff, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatieproces

Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolg-taxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolg-taxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een hertaxatie.

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid van deze taxatie is boven gemiddeld. Voor de schattingonzekerheid wordt tevens verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. Het is voor het eerst in de afgelopen drie jaar dat dit object door DTZ Zadelhoff voor deze opdrachtgever is getaxeerd. Om deze reden is geen back-testing uitgevoerd voor deze opdracht.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een rekenmodel van DTZ Zadelhoff. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van DTZ Zadelhoff gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Objecten

Omschrijving

Hieronder een korte omschrijving per ligplaats van de locatie en voorzieningen rondom de ligplaats.

Aalst

De ligplaatsen in Aalst liggen in de kadastrale gemeente Brakel op de kruising tussen de Maasdijk en de Maas-Waalweg. De Maasdijk is een goed onderhouden dijk waar regelmatig verkeer van gebruik maakt. Door de hoogte van de dijk is het onwaarschijnlijk dat bewoners van de woonboten hier last van ondervinden. Het betreft een zichtlocatie met op een paar honderd meter enige industrie. De woonboten liggen echter beschut waardoor deze hiervan nauwelijks last ondervinden. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Voor de voorzieningen zijn de woonbootbewoners aangewezen op Aalst. De dorpskern ligt hier op circa 1,5 km.

Arnhem, Onderlangs en Boterdijk

Nabij het stadscentrum aansluitend aan de wijk Coehoorn liggen langs de Rijn diverse woonboten, aansluitend op de aanlegkade van de stad Arnhem. Bij het gebied is op het openbare terrein een ruime parkeervoorziening aanwezig. De woonboten zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals elektra, waterleiding en riool.

Naast de ligplaats in het water van de Rijn gebruiken de bewoners een deel van het talud en hebben zij dit ingericht als tuin en zijn er kleine opstallen op gesticht, hoofdzakelijk in gebruik als schuur. Een tweetal woonboten wordt tevens gebruikt als Bed & Breakfast. De locatie is door haar rustieke ligging aan de Rijn met uitzicht op de Meinderswijk (natuurgebied en voormalige steenfabriek) en de ligging nabij het stadscentrum met al haar voorzieningen, uniek te noemen. De Rijn is een door de binnenscheepvaart gebruikte rivier en onderhevig aan wisselende waterhoogten.

De ligplaatsen op de locatie Onderlangs sluiten aan op het gebied Boterdijk. De locatie ligt iets meer westwaarts doch sluit aan op het gebied Boterdijk en eindigt bij het Rijnhotel. De ruimte tussen de rivier (ligplaats en de openbare weg) is minder groot dan in het gebied Boterdijk. Gebruikers van de woonboten op deze locatie hebben de mogelijkheid van parkeren op een geasfalteerde weg die zich buitendijks bevindt langs de verhoogde winterdijk. Ook deze locatie is voorzien van aansluitingen op de nutsvoorzieningen elektra, water en riool.

Gorinchem

De ligplaatsen in Gorinchem liggen aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van het Steenenhoeksekanaal. Aan beide zijden liggen ca. 15 woonboten. In de omgeving is industriële bedrijvigheid aanwezig. Alhoewel op het moment van bezichtiging geen sprake was van stankoverlast, is de kans op stankoverlast aanwezig. Via het Steenenhoeksekanaal is het Stadhuisplein zeer goed bereikbaar. Voor de voorzieningen zijn de woonbootbewoners aangewezen op het stadscentrum dat via het Stadhuisplein en de Langebrug goed bereikbaar is. Naast de woonboten is tevens een steiger aanwezig waar de mogelijkheid bestaat om motorboten aan te leggen. De ligplaatsen zijn bereikbaar via de Banneweg die aansluit op de A27.

IJmuiden

De woonboten in IJmuiden zijn in de haven gesitueerd aan het sluiscomplex in IJmuiden. In de directe omgeving is met name industriële bedrijvigheid gevestigd. Deze bestaat voor een groot deel uit het fabrieksterrein van TATA Steel. Ten behoeve van dit fabrieksterrein is er veel scheepvaartverkeer op deze locatie die de fabriek voorziet van grondstoffen en andere productiemiddelen. Dit veroorzaakt veel overlast voor de woonbotenbewoners. Verder hebben de bewoners last van luchtvervuiling die door de fabriek wordt veroorzaakt.

Om de ligplaatsen van de woonboten te bereiken moet men een deel van het industrieterrein oversteken of gebruik maken van de Kanaalweg. Voor de voorzieningen zijn de bewoners van de woonboten aangewezen op het centrum van IJmuiden die bereikbaar is via de Kanaalweg.

Maastricht

De ligplaatsen zijn gesitueerd aan de Stuwweg te Maastricht. Deze is te bereiken via de Bosscherweg die het centrum van Maastricht verbindt met Lanaken (België). De Bosscherweg is direct aangesloten op de Noorderburg waardoor er een goede verbinding is met de rest van de stad. De afstand van de ligplaatsen tot het centrum van Maastricht is circa 1,5 km.

Op de locatie liggen circa 25 tot 30 woonboten. De stuwweg is een doodlopende weg waarmee een deel van de woonboten ontsloten wordt. De ligplaatsen zijn een afleidingskanaal van de Maas.

Het gebied ten noorden van de Stuwweg bestaat voornamelijk uit landbouwgronden. Ten zuiden van de locatie ligt het plangebied Belvédère. Hierin is het plan om het gehele gebied tot 2030 te herontwikkelen van een monofunctionele industrie- en bedrijfsgebied tot een levendig gebied met een menging aan functies, zoals stedelijk wonen, cultuur en grootschalige detailhandel. De herontwikkelingen in dit gebied die door de economische crisis tijdelijk gestagneerd waren, zijn weer begonnen.

Nieuwegein

In Nieuwegein liggen ruim 10 woonboten naast elkaar aan de oostoever van het Merwedekanaal. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie. De directe omgeving bestaat grotendeels uit woongebied met de bijbehorende voorzieningen. Via de Koninginnenlaan is de locatie goed bereikbaar per auto en OV.

Het Merwedekanaal wordt met name bevaren door recreatieve boten waardoor de aanwezigheid van het scheepvaartverkeer niet voor veel overlast zorgt. Voor de dagelijkse voorziening zijn de woonbootbewoners aangewezen op het centrum van Nieuwegein dat goed bereikbaar is.

Nijmegen

De woonboten liggen in het Maas-Waal Kanaal bij de sluisen naar de Waal bij Weurt (Nijmegen). De locatie is omgeven door de industrieterreinen van Nijmegen met o.a. vestigingen van metaal- en schrootverwerkers, olieopslagplaatsen, scheepsbeladers, puinverwerkers e.d. zwaardere industriële activiteiten. Nabij nummer 317 ligt tevens een bunkerschip.

Het Maas-Waal Kanaal is een druk bevaren route waardoor de woonboten hinder ondervinden van de passerende schepen en de schepen die moeten wachten om geschutz te worden. Voor de dagelijkse voorziening zijn de bewoners aangewezen op het centrum van Weurt gelegen op fietsafstand, of de wijkvoorzieningen van Nijmegen.

Olburgen

Op het platteland van de Gelderse Achterhoek gelegen tussen Doesburg en Steenderen ligt het pittoreske dorpje Olburgen, bekend om de aanwezigheid van meerdere recreatieparken, zoals; Dorado Beach, Het Zwarte Schaar en De IJsselstrand. Via de Pipeluurweg is de jachthaven van recreatiepark Dorado Beach te bereiken. De getaxeerde ligplaatsen liggen buiten deze jachthaven langs de IJssel.

De aanwezige dode arm van de IJssel wordt gebruikt door de recreanten van de aanliggende recreatieparken en vormt een natuurgebied.

Voor de dagelijkse voorzieningen is men aangewezen op Olburgen (zeer beperkt), Dieren (bereikbaar per pont) of Doesburg. De dichtstbijzijnde aansluiting op het openbaar vervoer is Dieren (bus en trein) of, als de pont buiten gebruik is, Steenderen of Doesburg (uitsluitend streekbusvervoer). Het gebied en de locatie zijn bij uitstek geschikt voor natuurliefhebbers.

Papenhoven

De ligplaatsen aan de Berghaven in Papenhoven zijn te bereiken via de Meerveldweg en de Parallelweg. De Berghaven is aangemerkt als toegangsweg uitsluitend voor bestemmingsverkeer. Deze toegangsweg is alleen geschikt voor eenrichtingsverkeer gezien de beperkte breedte van de weg. Aan de weerszijden van deze weg zijn auto's van de woonbotenbewoners geparkeerd op de groenstrook en/of op zelfaangelegde verhardingen ten behoeve van parkeren.

De locatie is een binnenhaven van het Julianakanaal en ligt één kilometer stroomafwaarts na de sluis van Born. Het Julianakanaal begint ten noorden van Maastricht als aftakking van de Maas en eindigt ongeveer 36 kilometer verder bij Maasbracht, alwaar het water terug de Maas instroomt. De meeste schepen die via de Maas naar België varen, gaan door het Julianakanaal.

Het omliggende gebied van de Berghaven bestaat voornamelijk uit landbouwgrond. Tegenover de locatie, aan de overzijde van het Julianakanaal, is een bedrijfsterrein gesitueerd met auto gerelateerde bedrijvigheid. Aan de Berghaven zijn behoudens de woonboten ook enkele opstallen gelegen met bedrijfshallen waar voornamelijk haven gerelateerde activiteiten plaatsvinden.

Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de naastliggende dorpen als Papenhoven en/of Born.

Renkum / Doorwerth

Direct aansluitend aan het industrieterrein behorende tot de productielocatie van Norske Skog (Parenco), grootste producent van krantenpapier in Nederland, liggen op het dijktaalud van de Rijn een tweetal woonboten. Deze zijn bereikbaar via de Veerweg. Het veer is overigens niet meer in de vaart. Ten oosten van de locatie bevindt zich een in de uiterwaarden gelegen natuurgebied met voormalige steenfabrieken van o.a. Terca. Voor zover kan worden waargenomen is er geen aansluiting op het aardgasnet (Propaantanks).

De woonboten liggen aan het dijktaalud van de Rijn, doch aangenomen wordt dat bij hoog water de woonboten in het water komen. Aan de overzijde van de Rijn zijn een steenfabriek (Terca) en agrarische bebouwing aanwezig. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op het centrum van Renkum, gelegen op loopafstand. De locatie is goed bereikbaar vanaf de rijksweg A50.

Utrecht

De locatie in Utrecht ligt aan de rand van de Rivierenwijk aan rustig water. Het omliggende gebied bestaat grotendeels uit woongebied en een bedrijventerrein tegenover de woonboten. Het bedrijventerrein bestaat uit een mix van kantoren en bedrijfsgebouwen.

Het gebied is goed bereikbaar via de Socrateslaan en de Beneluxlaan. Voor de dagelijkse voorzieningen kunnen de bewoners terecht in de directe omgeving in de Rivierenwijk. Tevens is het centrum van Utrecht op geringe afstand gelegen.

Valkenburg ZH

De woonboten in Valkenburg liggen in een zijvertakking van de Rijn. Een enkeling ligt ook aan de Rijn zelf. De woonboot aan de Rijn heeft een schitterend uitzicht, de woonboten in de zijvertakking liggen erg beschut. De woonboten zijn als het ware ingesloten door een woonwijk en bedrijventerrein enerzijds en agrarisch gebied anderzijds. Hierdoor vormen de ligplaatsen een scheiding tussen het bebouwde gebied en het agrarisch gebied. De locatie is redelijk goed bereikbaar via de N206. Doordat de woonboten een scheiding vormen tussen bebouwing en agrarisch gebied ontstaat er ook een groot verschil in het uitzicht van de woonboten. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op het centrum van Valkenburg, Katwijk of Rijnsburg.

Velserbroek

Op de locatie Velserbroek zijn aan het Zijkanaal verschillende woonboten gelegen. Het betreft een zichtlocatie met veel natuur en weinig bebouwing. In de directe omgeving bevindt zich de golfbaan Spaarnwoude en het naastliggende recreatiegebied. Ten zuiden van de locatie ligt Spaarnwoude. Op de locatie is sprake van weinig scheepvaartverkeer, met als gevolg daarvan weinig overlast. In de nabijheid van de boten bevindt zich ook een oud fort. De locatie heeft een zeer hoge kwaliteit gezien de aanwezige natuur, het uitzicht en de geringe mate van overlast. Voor de dagelijkse

Technische inspectie

Op 29 september 2017 zijn de locaties geïnspecteerd door **art. 10.2 e Vvob** en **art. 10.2 e Vvob** werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f.

Markthuur

Algemeen

Bij het bepalen van de Markthuur zijn twee methoden gehanteerd; de comparatieve methode en de residuele methode

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode is gezocht naar referenties van huurprijzen die op basis van locatiekenmerken gecorrigeerd kunnen worden ter bepaling van de Markthuur van onderhavige locaties. Het grootste deel van de referenties is afkomstig van overheidsinstanties (voornamelijk gemeenten). In de onderstaande tabel staan de huidige tarieven die door overheidsinstanties worden gerekend voor het gebruik van een ligplaats voor woonboten.

Instantie	Maatstaf	Tarief 2017 in EUR/jr
Gemeente Amsterdam	m ² wateroppervlakte	6,69
Gemeente Leiden	lengte: tot 15 meter	566,92
	vanaf 15 meter per meter extra	55,80
Gemeente Heerenveen	lengte	28,10
Gemeente Delft	per m ² oppervlakte	7,95
Hoogheemraadschap van Rijnland	per m ² oppervlakte met minimumtarief	5,80 260,--

De tarieven in bovenstaande tabel zijn bij nadere bestudering niet goed bruikbaar gebleken voor de bepaling van de Markthuur (zie inleiding voor definitie). In de Discussienotitie van het Projectbureau Wonen op Water van de Gemeente Amsterdam (2005) is de opbouw van de huurprijzen van diverse gemeenten onderzocht waarbij de volgende conclusie is getrokken: "Het is voor de gemeenten onduidelijk waarop de hoogte van het tarief is gebaseerd. De gemeenten gaven aan dat er ooit een tarief is vastgesteld en dat dit tarief sindsdien steeds is aangepast. De onderbouwing van de ooit in het begin gekozen tarief is bij alle gemeenten onbekend."

Daarnaast betreffen de meeste referenties precariotarieven. Precario is geen betaling voor de Marktwaaarde van de ligplaats, hoewel de ontwikkeling van de marktwaaarde wel van invloed kan zijn op de redelijkheid van het tarief. Op basis van transactiegegevens heeft het projectbureau Wonen op Water 12 objecten vergeleken en geconstateerd dat de stijging van het precario veel lager was dan de stijging van de waarde van de woonboot met ligplaats.

De conclusie in onderhavig rapport is dat deze referenties ontoereikend zijn voor de bepaling van een Markthuur voor de onderhavige locaties. Indien dergelijke gegevens worden gebruikt bij de bepaling van de Markthuur, houden tarieven stand die niet zijn gerelateerd aan de markt en vormt zich een vicieuze cirkel.

In dat kader is de vergelijking van liggelden op basis van de comparatieve methode in deze rapportage niet uitgevoerd. De marktconformiteit van de tarieven dient immers centraal te staan. Deze wordt niet bereikt door terug te grijpen op tarieven die niet zijn voorzien van een (markt gerelateerde) onderbouwing.

De comparatieve methode is echter wel gehanteerd ten behoeve van de bepaling van de verkoopprijzen van de woonboten inclusief ligplaats, als onderdeel van de residuele waardemethode.

Residuele methode

Voor het bepalen van de opbrengstenkant van de residuele berekening is gebruik gemaakt van referentietransacties van woonboten op diverse locaties. Voor een overzicht van de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de bijlagen.

De kosten voor de realisatie van een woonboot bestaan uit verschillende delen, waaronder:

- de bouwkosten van de woonboot;
- de bijkomende kosten, waaronder kosten voor de architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten;
- rentelasten en een post onvoorzien in de vorm van winst en risico;

Een nieuwe woonboot van ca. 80 m² BVO is te koop vanaf EUR 88.000,-. De hoogte van de prijs is afhankelijk van de grootte, de hoogte, het materiaalgebruik en het ontwerp. Binnen de taxatie is uitgegaan van een standaard woonboot met 1 woonlaag. Voor de bijkomende kosten is een vast percentage van 15% gehanteerd. Met de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen (vaak reeds aanwezig) is rekening gehouden door hiervoor een forfaitair bedrag op te nemen van EUR 10.000,- (gezien de meestal afgelegene locaties).

Door de bovenstaande kosten in aftrek te brengen van de geschatte verkoopopbrengsten op basis van de comparatieve methode, is de waarde van ligplaats residueel bepaald. Indien het een ligplaats betreft die gehuurd wordt, moet de gekapitaliseerde huur bij de verkoopopbrengsten worden opgeteld.

In formulevorm betekent dit: $MW - K - RWR = WK$

MW = de marktwaarde van het object na realisatie (opbrengsten)

K = de bouwkosten, bijkomende kosten en de verkoopkosten

RWR = Renteverlies over bouwkosten en bijkomende kosten. Winst en Risico

WK = de waarde van de kavel

Voor het bepalen van de Markthuur van de ligplaatsen is de residuele waarde van de ligplaats als uitgangspunt genomen. Door deze waarde te vermenigvuldigen met een marktconforme rentevoet is de Markthuur berekend. Deze methode is vergelijkbaar met de methode die wordt toegepast bij de bepaling van de canon bij erfpachtcontracten. De rentevoet is bepaald aan de hand van twee factoren. Er is gekeken naar canonpercentages die gemeenten in rekening brengen (tussen de 2.10% en 5,6%) en naar de kapitaalmarkt. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van een percentage van 4,00%. Hierbij is rekening gehouden met de beheerskosten die bij huur hoger zijn dan bij erfpacht.

Markthuur

Voor het stappenplan voor de bepaling van de Markthuur van de ligplaatsen verwijzen wij naar het taxatierapport met kenmerk T34393 d.d. 3 oktober 2011.

Marktsituatie

De meest recente ramingen die zijn uitgegeven door het Centraal Planbureau zijn optimistisch voor 2017 en de jaren daarna. Nadat de economie in 2016 al met 2,1% was gegroeid, wordt eenzelfde toename voorzien voor het jaar 2017. Bijzonder aan deze groeicijfers is het gegeven dat ze voor een belangrijk deel het gevolg zijn van toegenomen consumentenbestedingen. Dit zal onder andere leiden tot een afname van de werkloosheid met tot 4,9% van de beroepsbevolking en een stabiliserende koopkrachtontwikkeling (+0,1%). De overheid presenteert in 2017 een begrotingsoverschot sinds de eerste economische crisis van 2008, een dalende staatsschuld tot gevolg hebbend.

Verwachte economische ontwikkeling Nederland				
	2015	2016	2017	2018
Groei BBP	2.0%	2.1%	2.1%	1.8%
Werkloosheid	6.9%	6.0%	4.9%	4.7%
Inflatie (CPI)	0.2%	0.1%	1.6%	1.4%
EMU saldo (%BBP)	-2.0%	0.3%	0.5%	0.8%
Koopkracht	1.2%	2.7%	0.1%	0.3%

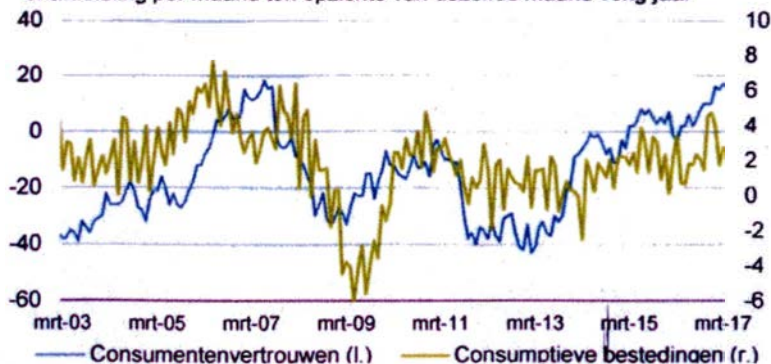
Bron: Cushman & Wakefield, 2017

Nadat de economische groei van Nederland jarenlang heeft geleund op de exportkracht van bedrijven, kreeg het BBP in 2016 eindelijk weer een boost doordat huishoudens weer meer geld gingen uitgeven en deze trend zal zich in 2017 doorzetten. De hoogte van het besteedbaar inkomen neemt toe als gevolg van een toename in werkgelegenheid in combinatie met hogere reële loongroei. Dit is al tot uitdrukking gekomen in een toename van de detailhandelsomzetten, zowel in de food als non-food sectoren en de vooruitzichten op verdere groei zijn gunstig.

Economische groei en een lage hypotheekrente hebben geleid tot een hernieuwd vertrouwen in de toekomst. In de afgelopen twee jaar heeft dit geleid tot een sterk herstel van de Nederlandse woningmarkt. Volgens de NVM vonden er in 2016 circa 59.500 woningtransacties plaats en door de sterke afname van het aanbod in bepaalde regio's, steeg de gemiddelde woningprijs met circa 9% in één jaar tijd. Momenteel zijn woningen in Nederland 20% duurder dan op het dieptepunt in 2013.

Consumentenvertrouwen en bestedingen

ontwikkeling per maand ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar

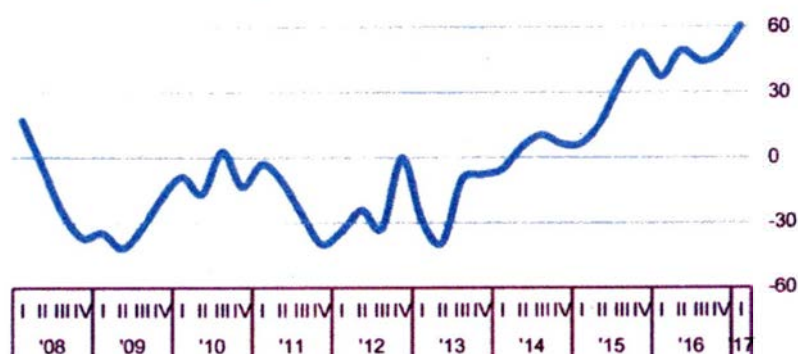


Bron: CBS, april 2017

Niet alleen onder consumenten is het vertrouwen in de toekomst toegenomen, ook onder vastgoedbeleggers staan de seinen al enige tijd op groen. Geholpen door een lage rentestand en een toename van de investeringsdruk heeft het totale investeringsvolume in 2016 een nieuw record bereikt van EUR 14,8 miljard.

Hoewel Nederlands vastgoed voorlopig populair zal blijven, zal het investeringsvolume in 2017 niet het volume van 2016 evenaren. In het eerste kwartaal van 2017 is een investeringsvolume van EUR 2,5 miljard geregistreerd. Hoewel nog steeds op een historisch hoog niveau, betekent het een afname van 25% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.

Cushman & Wakefield SentimentBarometer
saldo van positieve en negatieve antwoorden



Bron: Cushman & Wakefield, 2017

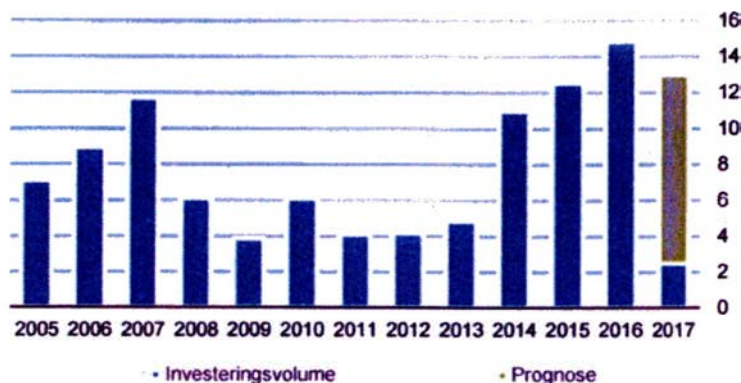
Hier zijn drie redenen voor aan te wijzen: de stijgende vastgoedprijzen kunnen ertoe leiden dat een aantal beleggers hun pijlen op landen gaat richten die qua profiel lijken op het Nederland van een paar jaar geleden. Ook kan de huidige beleggingsdynamiek niet los worden gezien van de renteontwikkeling, een eventuele rentestijging zal de investeringsdrang temperen.

Toekomstige dalen in de beleggingsdynamiek zullen echter minder diep zijn dan in het verleden vanwege differentiatie in segmenten én door betere marktanalyses waardoor het beste en het mindere vastgoed beter kunnen worden geïdentificeerd. Dit komt tot uitdrukking in de ontwikkeling van de rendementen: door de jaren heen wordt meer betaald voor het beste vastgoed en minder voor het mindere vastgoed. Daarnaast draagt de kortere 'holding period' van een aantal beleggers bij aan minder diepe dalen omdat vastgoed weer sneller op de markt komt.

Ten slotte zorgen politieke ontwikkelingen zoals de ingelaste parlementsverkiezingen in het Verenigd Koninkrijk, de uitredingsonderhandelingen en de onvoorspelbaarheid van de enkele van de huidige wereldleiders voor permanente onzekerheid. Europa mag zich voorlopig gelukkig prijzen met gunstige verkiezingsuitslagen in Nederland en vooral Frankrijk. Het vooruitzicht op structurele hervormingen in de vastgelopen economie van Frankrijk stemt hoopvol voor het bereiken van duurzame economische groei in de gehele EU. Europa als baken van rust en stabiliteit in een onzekere wereld: het kan verkeren.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Totaal investeringsvolume per jaar (x mld. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2017

Woningmarkt

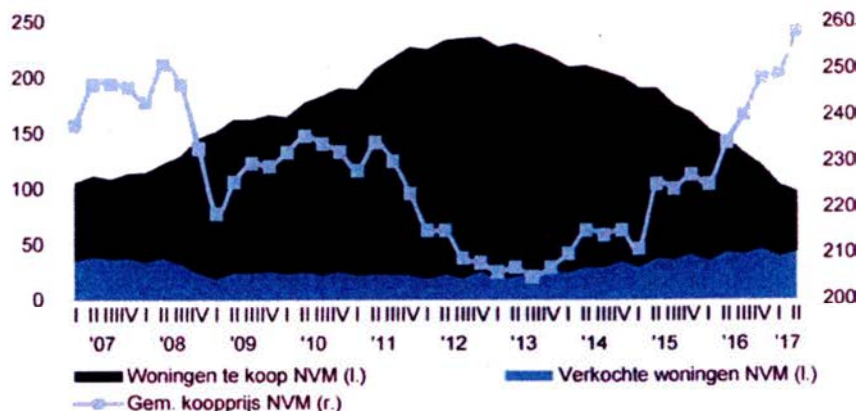
Gezien de woonbestemming van de getaxeerde ligplaatsen is de marktsituatie vergeleken met de woningmarkt. De gegevens van de woningmarkt vormen tevens een goede referentie vanuit het oogpunt van gelijke behandeling van het wonen op de wal en het wonen op het water.

De Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen twee jaren een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt. Na jaren van onevenwichtige groei, lijkt de markt als geheel in rustiger vaarwater te komen. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) merkt op dat in grote delen van Nederland wordt geprofiteerd van de stijgende lijn. In het tweede kwartaal van 2017 zijn door NVM makelaars 42.600 woningverkoop geregistreerd, een toename van ruim 10% ten opzichte van het vorige kwartaal maar een lichte daling ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Prijzen stegen in het tweede kwartaal met 2,6% ten opzichte van het vorige kwartaal in 2017. Daarmee zijn koopwoningen momenteel 9% duurder in dezelfde periode een jaar eerder.

Dat de woningverkoop in het tweede kwartaal dalen ten opzichte van vorig jaar ligt vooral aan de teruggelopen verkoopaantallen in de droog gekookte markten van Amsterdam (-20,9%), Haarlem, Utrecht, Amersfoort en stad Groningen (-11%). Het aanbod is in deze steden te schaars om een verdere stijging van de woningverkoop mogelijk te maken. De stijging is dan ook vooral toe te schrijven aan regio's buiten de Randstad. De regio als geheel maakt hiermee een inhaalslag op de woningmarkt in de Randstad, dat voor meer balans zorgt.

Door de toename van het aantal verkochte woningen enerzijds en gebrek aan nieuw aanbod anderzijds, loopt het huidige woningaanbod snel terug. Aan het einde van het tweede kwartaal waren er in totaal 97.000 woningen voor de verkoop beschikbaar. Dat is een derde minder (-33%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt
in aantal (l.) x 1.000 en koopprijs (r.)



Bron: NVM, 2017

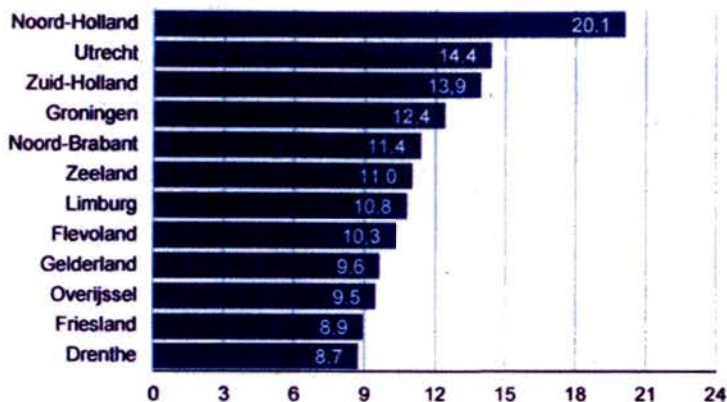
Er zijn een aantal factoren aan te wijzen die de koopwoningmarkt nog enigszins afremmen. Zo is er sinds twee jaar sprake van een teruglopende leencapaciteit van consumenten door de invoering van maximale financieringslastpercentages waartegen banken hypotheeklen kunnen afsluiten. Hierdoor daalt de LTI (*loan to income*) en kan in relatie tot het inkomen een minder hoge hypotheek worden verkregen dan wat vroeger gebruikelijk was. Ook is er sprake van een verslechterende LTV (*loan to value*), ofwel de verhouding tussen hypotheek en waarde van de woning.

Deze bedraagt in 2017 nog 101% en wordt nog verder verlaagd tot 100% in 2018, waarmee de hypotheek uiteindelijk niet meer groter mag zijn dan de waarde van de woning inclusief de overdrachtskosten.

Daartegenover staan omstandigheden die een prijsverhogend effect op de koopwoningmarkt hebben. Vooral de lage hypotheekrente zorgt nog steeds voor een sterk verbeterde betaalbaarheid van de eigen woning. Even leken de rentes de weg omhoog te hebben gevonden nadat Donald Trump tot president van de VS werd gekozen, maar is het nu de verwachting dat consumenten voor minimaal het hele jaar 2017 nog kunnen profiteren van lage rentes.

Ook beleidsmaatregelen werken prijsverhogingen in de hand: de Nationale Hypotheekgarantie werd bijvoorbeeld niet verder verlaagd maar bleef stabiel op EUR 245.000, waardoor meer middeninkomens kunnen profiteren van lagere woonlasten. Daarnaast is het weer mogelijk geworden om ten behoeve van een woning tot EUR 100.000 belastingvrij te schenken.

Geliberaliseerde huurprijzen
Q2 2017, in EUR per m² per maand naar provincie



Bron: Pararius

Niet alleen de prijzen voor koopwoningen laten een toename zien. Ook de prijzen van vrijesector huurwoningen zijn de afgelopen twee jaar fors gestegen. Enerzijds neemt het aanbod vrijesector huurwoningen af doordat huiseigenaren opnieuw besluiten hun woning te verkopen. Anderzijds neemt de vraag naar huurwoningen toe doordat het voor middeninkomens lastiger is geworden een hypotheek te krijgen.

In augustus 2107 bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een huurwoning in Nederland EUR 14,85 per m² per maand. Dit betreft het gemiddelde van gemeubileerde, gestoffeerde en casco woningen bij elkaar. De gemiddelde huurprijs van een casco woning kwam uit op EUR 9,84 per m² per maand, een gestoffeerde woning EUR 13,80 per m² per maand en een gemeubileerde woning op EUR 17,57 per maand (bron: Pararius). De verschillen in huurprijs tussen Amsterdam en Nederland blijven groot: in Amsterdam bedroeg het gemiddelde huurprijsniveau circa EUR 22,28 per m² per maand tegenover 14,85 voor gemiddeld in Nederland.

Rekenmodel (voorbeeldberekening Utrecht)



Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Rijkswaterstaat - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Clientref.: / DTZref.: T111920_herwaarde

Periode: 1-10-2017 / Datum definitief: 5-10-2017

Doel van de studie:	Gerechtigde procedures	Herwaarde			
Waardbegrip:	Marktjaar				
Waardering gebaseerd op:	Bron:	Datum:	Check	DTZ standaard	Toelichting:
Site visit (externe inspectie)		29-9-2017	✓	✓	
Site visit (interne inspectie)					
Beoordelen methodiek			✓	✓	
Beoordelen opbrengsten comparatief			✓	✓	
Beoordelen bouwkosten			✓	✓	
Beoordelen opslagen			✓	✓	
Beoordeling referentietransacties			✓	✓	
Onderzoek bestemmingsplan			✓	✓	
Onderzoek milieukwaliteit			✓	✓	
Analyse marktsituatie			✓	✓	

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Tien aandelen van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.



Schattingsonzekerheid
Clientref.: / DTZref.: T111920_hertaxatie

Ligplaatsen woonboten 14 locaties verspreid over Nederland

Rijksoverheid - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
Periode: 1-10-2017 / Datum definitief: 5-10-2017

Schattingsonzekerheid
De schattingsonzekerheid van deze taxatie is boven gemiddeld.

Schattingsonzekerheid gebaseerd op
Informatievoorziening opdrachtgever
Beschikbaarheid marktinformatie
Marktomstandigheden
Algemene taxatie onnauwkeurigheid
Type taxatie

