

5.1,2E

Van: 5.1,2E, 5.1,2E
Verzonden: woensdag 6 september 2023 17:00
Aan: Weel, Cecilia van
CC: 5.1,2E, 5.1,2E
Onderwerp: Strandexploitatie - taxatie - markthuur herziening
Bijlagen: Concept collegevoorstel taxatie en prijswijziging.pdf; Taxatierapport Strand Wijk aan Zee CONCEPT V2.pdf

Hai Cecilia,

Hierbij vind je onderstaand achtergrondinformatie van 5.1,2E over de taxatie van het strand en bijgaand het concept collegevoorstel en het concept taxatierapport. 5.1,2E is morgen ook aanwezig om e.e.a. toe te lichten en je te adviseren.

Tot morgen!

Groet,

5.1,2E

Advisering 5.1,2E

Daarbij de nader afgesproken argumentatie voor het toepassen van de getaxeerde prijzen ten behoeve van overleg met strandexploitanten en eventueel collegebesluit.

1. Kan jij aangeven waarom de prijzen voor familiehuisjes bijna 4x over de kop gaan?

Marktontwikkelingen

Uit de marktanalyse komt naar voren dat de vraag naar recreatief vastgoed afgelopen jaren sterk is toegenomen. Daaruit kan je afleiden dat de waarde van recreatief vastgoed eveneens is gestegen. Dit mede doordat recreatief vastgoed in Nederland als belegging steeds beter wordt gewaardeerd en goed rendeert.

Door de sterke vraag naar recreatief vastgoed in Nederland door de consument zijn de bezetting en verhuurprijzen gestegen. Dit alleen met een dip in coronatijd waar toch ook in versoepelde periodes hoge bezettingsgraden en verhuurprijzen werden gehaald. Deze ontwikkelingen hebben bijgedragen aan de sterke stijging van de grondprijzen voor de familiehuisjes. Zie ook onderstaande grafieken.



Bron: NVM

Comparatieve methode

Het taxatiebureau heeft eveneens gekeken naar vergelijkbare situaties van verhuur grond voor familiehuisjes langs het Noorderstrand in en door verschillende gemeenten.

De referentie in Scheveningen wordt als beter beoordeeld dan het getaxeerde. De locatie is beter.

De referentie in IJmuiden wordt beoordeeld als vergelijkbaar met de beter gelegen objecten binnen het getaxeerde.

Huur referenties – familiehuusjes, eindgebruiker

| Plaats | Adres | Aantal | Huur/huisje/jr (in EUR) | Datum |
|-----------|--|--------|----------------------------|-------|
| Castricum | Familiehuusje (seizoen) inclusief transport, stalling en stageld | 1 | 5.000 | 2022 |
| IJmuiden | Familiehuusje (seizoen) inclusief transport, stalling en stageld | 1 | 2.770 | 2022 |
| IJmuiden | Familiehuusje (seizoen) inclusief transport, stalling en stageld | 1 | 2.900 | 2022 |
| Katwijk | Familiehuusje (seizoen) | 1 | 3.750 | 2022 |

Bron: Cushman & Wakefield Research

Toelichting referenties

Bovenstaande betreffen referenties van de huur van plaatsen voor een familiehuusje. Het betreffen huurprijzen van de grond. Bij de eerste drie referenties zitten transport, verzekering, stageld en winterstalling bij in. Bij de overige referenties is dit niet het geval, enkel de huusjes in IJmuiden hebben de beschikking over een waterleiding. Bovenstaande betreffen de huren die de eindgebruiker betaald. De huren betreffen betaalde huren per de aangegeven datum. De bovenstaande referenties in IJmuiden betreffen huusjes verhuurd aan de eindgebruiker welke vallen onder het grote contract met de exploitant hieronder. Het verschil in huur is te verklaren door de te leveren services.

Huur referenties – familiehuusjes exploitant

| Plaats | Adres | Aantal | Huur/huisje/jr (in EUR) | Datum |
|----------|--|--------|----------------------------|-------|
| IJmuiden | Familiehuusje (seizoen) incl. waterleiding | 300 | 1.000 | 2022 |

Bron: Cushman & Wakefield Research

Toelichting referenties

De bovenstaande referentie betreft de huur die een exploitant betaalt aan de gemeente voor de grond plus de waterleiding. De exploitant betreft een stichting.

Bron: Concept-taxatierapport C&W

De familiehuusjes in IJmuiden/ Velzen lijkt goed te vergelijken met de situatie aan Wijk aan Zee.

Als sinds 2022 wordt hier door de gemeente een markthuurprijs voor de grond gehanteerd van € 1.000,- per huusje. De gemeente Beverwijk wil een vergelijkbare prijs van € 950,-, (p.p. jan. 2023, excl. waterl.) per huusje hanteren per 2024.

2. Welke argumenten zijn er om vast te houden aan de taxatie en bijbehorende bedragen van Cushman & Wakefield van januari 2023 ten behoeve van overleg met exploitanten?

- De taxatie is uitgevoerd door een gerenommeerd landelijk bureau.
- De gemeente heeft op basis wat is opgesteld door het taxatiebureau geen enkele reden om te twifelen aan de juistheid van de taxatie.
- De vastgoedmarkt (en ook de recreatieve vastgoedmarkt) kent over middellange periodes grote schommelingen is afhankelijk van de marktomstandigheden. Dit is inherent aan vastgoed en verhuur ervan. De getaxeerde bedragen voor de huusjes kunnen over 5 jaar lager worden vastgesteld. Dit bewijst ook de taxatie van het horecadeel dat nu gemiddeld lager is getaxeerd dan 6 jaar geleden. Er is ook hier geen twijfel dat dit op een juiste wijze lager is vastgesteld.
- Doordat exploitanten en eigenaren weinig tot geen openheid hebben gegeven over een te verifiëren omzet, kosten en opbrengsten (W&V), leunen de taxaties mogelijk iets meer op de comparatieve methode. Mogelijk worden over 5 jaar (door u) meer gegevens overlegd waardoor de taxatie nog beter kan worden onderbouwd.

- e. De gemeente zet hier niet een nieuw prijsniveau neer aan de Hollandse stranden maar volgt de markttrend die kennelijk ook al elders door Hollandse strandgemeenten is ingezet als gevolg van de marktomstandigheden.