

CONCEPT Collegevoorstel en -besluit

Onderwerp	Taxaties strand en huurprijs wijzigingen
Portefeuillehouder	C.G. van Weel
Team	Ruimtelijk beleid
Raad	Nee
Documentkenmerk	D-104984
Zaakkenmerk	Z-22-81324
Datum vergadering	

Voorgesteld besluit

1. Het definitieve taxatierapport vast te stellen.
2. De strandexploitanten de antwoorden op hun vragen met bijgaande brief te sturen.
3. De verhoging van de huurprijzen volgens taxatie in te laten gaan in juli 2024 en daarmee ook te besluiten de facturen voor 2023 te versturen op basis van de huidige (geïndexeerde) huurprijzen.

Besluit

Niet invullen.

Aanleiding

Volgens artikel 3.1 van het convenant met de strandexploitanten is overeengekomen om – in samenhang met voornoemde verlenging – de huurprijzen met ingang van strandseizoen 2022 te herzien c.q. op marktconformiteit te checken. Dit is opgenomen enerzijds omdat de laatste taxatie in 2016 is geweest en anderzijds omdat de contractverlengingen van 10+10 jaar (uniek aan de stranden van Noord-Holland) een waardeverhogend effect hebben voor de exploitanten en een herziening rechtvaardigen. Onder meer vanwege de gevolgen van Covid-19 is besloten dit uit te stellen naar 2023. Volgens afspraak moet de marktconformiteit worden getoetst op basis van een taxatie en/of benchmark door een onafhankelijke deskundige.

Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

Wettelijk en/of beleidskader

Strandbeleid 2019-2022 INT-19-51540.

Eerder(e) besluit(en)

Convenant met de Vereniging Strandexploitanten/Promotieclub INT-21-.... vastgesteld in de raad van ..

Relatie met raads-/collegeprogramma

Motivering voorgesteld besluit

De gemeente Beverwijk verhuurt het strand vervolgens voor het gebruik van:

- Horeca paviljoens seizoensgebonden;
- Horeca paviljoens jaarrond;
- Familiestrandhuisjes;
- Hotelhuisjes;
- of een combinatie van bovenstaande.

Op verzoek van de strandexploitanten zijn de huurovereenkomsten in 2021 verlengd met 10 jaar met een optie voor nog eens 10 jaar. Dit is vastgelegd in een convenant met de vereniging voor strandexploitanten, dat vervolgens per strandexploitant is uitgewerkt in een addendum bij de lopende huurovereenkomsten. Aan Cushman & Wakefield is gevraagd een taxatie te doen van de 19 kavels die Beverwijk aan meerdere exploitanten verhuurd. De gemeente Beverwijk huurt het strand van Wijk aan Zee van Domeinen.

Taxatierapport

In het rapport is de waarde per kavel en per bestemming getaxeerd en per vierkante meter of per huisje. Daarbij is gevraagd om een volledige cijfermatige onderbouwing en een vergelijking met buurgemeenten. Voor de strandpaviljoens is vergeleken met Zandvoort, Velsen, Schoorl, Scheveningen en IJmuiden. De familiehuisjes zijn vergeleken met Castricum, IJmuiden en Katwijk. Voor de hotelhuisjes is gekeken naar de markthuur gebaseerd op een inschatting van de exploitatie. Er is uitgegaan van een gemiddelde kamerprijs per nacht wat gebruikelijk is voor dit type hotelproduct.

Resultaten van de taxatie

Uit de resultaten komt het volgende. De taxatie van 2016 is ook meegenomen om het verschil te laten zien.

Soort exploitatie	Taxatie 2016	Huidige prijs	Taxatie 2023
Paviljoens/horeca (afhankelijk van locatie en jaarrond paviljoen)	8-22 euro per m2	10-16 euro per m2	7,5 – 12,5 m2
Familiehuisjes	245 euro per huisje	269 euro per huisje	950 euro per huisje
Hotelhuisjes	650 euro per huisje	695 euro per huisje	1250 euro per huisje

Verklaring van de verschillen

Hierin valt vooral het verschil op tussen de huidige prijs voor een familiehuisje en de prijs uit de taxatie. Uit de marktanalyse in de taxatie komt naar voren dat de vraag naar recreatief vastgoed afgelopen jaren sterk is toegenomen. Daaruit is af te leiden 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.

Het taxatiebureau heeft gekeken naar vergelijkbare situaties van verhuur grond voor familiehuisjes langs het Noordzeestrand in en door verschillende gemeenten. De familiehuisjes in IJmuiden zijn daarbij een goed vergelijking. De prijs die de exploitant hier betaald is vergelijkbaar met de geadviseerde prijs voor Beverwijk. De gemeente Velsen heeft de laatste taxatie alweer enige tijd geleden gedaan en hanteren nu een prijs van € 1000,- per huisje voor de grond.

Ambtelijk advies

In het convenant is afgesproken om direct in 2021 een taxatie te doen om te zorgen dat de prijzen weer marktconform vastgesteld konden worden. Als publieke partij die verhuurder is aan een commerciële partij zijn we dat bovendien vanuit wet- en regelgeving verplicht. Door omstandigheden is de taxatie uitgesteld en daarmee ook de actualisering van huurprijzen aan de strandexploitanten. Wij adviseren om de prijzen die uit de taxatie komen te hanteren met ingang van het seizoen 2024 en op basis daarvan de facturen voor 2024 te versturen. Niet in 2023 omdat normaliter de strandexploitanten een rekening ontvangen in juli en dat nu niet meer haalbaar is. Anderzijds kunnen de exploitanten zich voorbereiden op het volgende seizoen waarin ze meer gaan betalen voor familie- en hotelhuisjes.

Alternatieven

1. Vanuit politiek oogpunt is een alternatief om de huurprijzen voor familiehuisjes te verhogen volgens een ingroeimodel, zodat bijvoorbeeld in twee of drie jaar naar 950 euro per familiehuisje gegaan wordt. Dan gaan er wel minder gelden naar de algemene reserve.
2. Omdat de prijzen voor paviljoens dalen, zouden we kunnen overwegen om de facturen voor 2023 voor de paviljoenhouders wel aan te passen conform de taxatie.

Financiën

De inkomsten uit de verhuur van het strand gaan naar de algemene reserve. Dat blijft hetzelfde.

Geheimhouding

Participatie

De strandexploitanten geven aan dat zij alle prijzen gaan doorberekenen aan de familiehuisjes eigenaren. Zij betalen nu zo'n 2300 – 2400 euro. Wij hebben gevraagd of ze inzicht willen geven in de kosten die ze per huisje maken en met gevraagde gegevens als volledige winst- en verliesrekening met een duidelijk overzicht van de opbrengsten en kosten. Wij hebben dit in het gesprek dat we met de strandexploitanten hadden, ook nog een keer gevraagd. Vervolgens hebben zij alleen per e-mail een minimale berekening van de kale huur gestuurd, zonder verdere onderbouwing en zonder nadere bewijsmiddelen. Het conceptrapport en de onderliggende berekeningen is met de Vereniging strandexploitanten gedeeld en ze hebben tot 1 maart de tijd gekregen om schriftelijk te reageren. Het antwoord dat we kregen bestond uit de volgende vragen en opmerkingen. Ernaast het antwoord van gemeente of Cushman & Wakefield. Samengevat ontbreekt de informatie van de strandexploitanten waarop Cushman en Wakefield tot een andere taxatie kan komen. De strandexploitanten hebben geen gebruik gemaakt om de taxateur te overtuigen van hun standpunt.

Communicatie

Richting strandexploitanten sturen we een brief met daarin de aangepaste prijzen en per wanneer ze ingaan. Met een persbericht kan de pers geïnformeerd worden over het standpunt van het college.

Verdere procedure

Bijlage(n)

1. Taxatierapport definitief
2. Brief aan de VSW/de Promotieclub
3. Convenant