

5.1,2E

Van: 5.1,2E, 5.1,2E
Verzonden: maandag 2 oktober 2023 08:32
Aan: Weel, Cecilia van
CC: 5.1,2E, 5.1,2E; 5.1,2E, 5.1,2E; 5.1,2E, 5.1,2E
Onderwerp: taxatie collegeadvies
Bijlagen: Taxatierapport Strand Wijk aan Zee CONCEPT V2.pdf

Hai Cecilia,

De bedoeling was dat ik deze mail vorige week dinsdag had gestuurd en we het in het pfo konden bespreken.
Bij deze alsnog.

Onderstaand vind je, zoals afgesproken in ons overleg met de strandexploitanten (VSW), de beantwoording van hun mail. Dit is afgestemd met 5.1,2E en op basis van de antwoorden van de taxateur.
Deze mailwisseling is een bijlage bij het collegeadvies.

Hierbij ook het tweede concept van de taxateur die we naar de VSW sturen.

Kan jij je, gezien het gesprek met de strandexploitanten, vinden in de beantwoording?

Groet,

5.1,2E

Beste 5.1,2E, 5.1,2E en 5.1,2E

Hierbij vind je het verslag van ons overleg van 14 september 2023. Hebben jullie opmerkingen hierbij?

Zoals afgesproken in ons overleg van 14 september, vinden jullie hierbij de antwoorden op jullie vragen van de mail die jullie stuurden als reactie op het concept van het taxatierapport van januari 2023. We hebben in februari 2023 gevraagd om meer informatie voor Cushman & Wakefield om de taxatie anders te beoordelen en daarop ontvingen wij onderstaande mail.

Ondertussen hebben we ook een nieuw concept ontvangen van Cushman & Wakefield. Die sturen we hierbij mee.

In het groen onze antwoorden op de vragen.

Beste 5.1,2E,

Hierbij een eerste reactie op de conceptrapportage taxatie strand. Wij hebben in eerste aanleg alleen opmerkingen over de familiestrandhuisjes. Want hiervoor klopt de prijswaardering echt niet. Wij zien je reactie graag tegemoet alvorens verdere stappen te ondernemen.

Op 16 februari 2021 hebben de gemeente en de exploitanten op verzoek van de gemeenteraad een convenant gesloten waarbij een aantal afspraken zijn gemaakt. De exploitanten hebben conform deze afspraken een enorme inspanning geleverd door alle particuliere huurders van een standplaats voor een strandhuisje van een uniforme huurovereenkomst te voorzien en huishoudelijke reglementen op te stellen. Duidelijke regels en rechtszekerheid voor alle huurders. De gemeente hechtte veel belang bij het halen van de opgelegde deadline. Kosten noch moeite zijn gespaard om aan de opdracht van de gemeente te voldoen.

Het was vervolgens aan de gemeente om gelijk bij aanvang van de verlengde huurovereenkomst nieuwe marktconforme huurprijzen te hebben bepaald. De gemeente komt echter ruim een jaar later na die datum pas met een conceptrapport waarbij wij voor het opstellen ervan noch het bepalen van de uitgangspunten zijn betrokken. En ook nog eens enkele weken voor

aanvang van het nieuwe strandseizoen en wederom een deadline van slechts vier weken de tijd om te reageren. Dit is - buiten het feit dat het niet netjes is - voor ons niet werkbaar. Vooral niet in deze tijd waarin we weer toewerken naar de opbouw van het strandseizoen. **Gemeente had de taxatie eerder gepland, maar door Covid en gebrek aan capaciteit heeft de taxatie vertraging opgelopen. Wij zien ook een mogelijk voordeel voor de strandexploitanten, die in het seizoen 2021, 2022 en mogelijk 2023 nog de huidige geïndexeerde prijs voor de grond betalen.**

Bovendien zijn de rekeningen aan particuliere huurders van een standplaats de deur al uit. Aangezien de mogelijke prijsverhogingen van de gemeente worden doorberekend aan de strandhuisjes, kan dit voor dit seizoen dus niet meer worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de hotelhuisjes die voor het grootste deel al zijn geboekt. Wij zijn van mening dat de huurprijs voor de hotel- en familiestrandhuisjes pas na overeenstemming kan worden vastgesteld en in alle redelijkheid op zijn vroegst met ingang van seizoen 2024 in rekening worden gebracht. **Het is aan het college om hierover een besluit te nemen.**

En die extra tijd komt vooral de gemeente goed uit denken wij. Het concept taxatierapport deugt naar onze mening van geen kant als het gaat om de strandhuisjes. De taxateur is naar onze mening bij het bepalen van de uitgangspunten totaal voorbijgegaan aan de bijzondere risico's en andere prijsbepalende factoren die bij de exploitatie van een stuk strand komen kijken. De gehanteerde uitgangspunten zijn in het geheel niet van toepassing op huur en verhuur van onbebouwde grond op het strand terwijl dit wel wordt gepretendeerd.

Cushman & Wakefield heeft gebruik gemaakt van vergelijkbare situaties elders aan de noordhollandse kust.

De exploitanten zijn voor het bepalen van de uitgangspunten die in het rekenmodel zijn gebruikt, niet gehoord door de onderzoekers. Wij hebben geen inbreng mogelijkheid gekregen en we hebben de ambtenaren die hier verantwoordelijk voor zijn niet gezien. In het eenzijdig opgestelde rapport wordt gewezen op een bijlage met 'marktverhalen' maar deze bijlage en de verhalen ontbreken. We lezen ze graag alsnog want we zijn wel benieuwd.

Hiervoor verwijzen we naar de pagina's 95 t/m 104 uit het tweede concept taxatierapport, waarin Cushman & Wakefield dit nader heeft uitgewerkt..

In het conceptrapport is op pagina 25 in een tabel overzicht gegeven van de gebruikte referentiekaders voor de familiestrandhuisjes. Maar de genoemde voorbeelden zijn niet hetgeen exploitanten per standplaats c.q. onbebouwde grond betalen aan gemeenten. Het betreft namelijk wat de exploitant per huisje aan de eindgebruiker berekend voor de huur van de standplaats inclusief een per geval sterk variërend aantal diensten zoals bijvoorbeeld de winterstalling en transport. Het gaat hier dus om een grove schatting van de omzet (lees vooral niet de winst!). Waarom bij de familiestrandhuisjes de omzet als referentie is toegepast is ons niet duidelijk. Dit komt ook een beetje door het ingewikkelde taalgebruik in het rapport maar dit is wat ons betreft letterlijk meten met twee maten op basis van verkeerde referenties.

Hiervoor verwijzen we naar de pagina's 24 t/m 26 uit het tweede concept taxatierapport, waarin Cushman & Wakefield dit nader op ons verzoek nader heeft toegelicht..

In de toelichting op de 'waardering' staat beschreven dat er 'geen inzicht is verkregen in de verhuur van de exploitanten aan de eindgebruikers evenals de kosten die zij maken'. Dat inzicht is er kennelijk wel voor Castricum, Katwijk en IJmuiden maar voor Wijk aan Zee hebben de onderzoekers de moeite kennelijk niet genomen. Aan ons heeft het echt niet gelegen: we hebben de vraag nooit gehad. Anders hadden we de onderzoekers, die kennelijk moeite hebben referentiekaders op stranden te vinden, erop kunnen wijzen dat een seizoenplaats voor een stacaravan op een gemiddelde camping al boven de gemiddelde huurprijs op strand Wijk aan Zee ligt. En in Wijk aan Zee wordt de stalling, het speciale transport en alle nutsvoorzieningen er ook nog eens bijgeleverd. Dus als de onderzoekers in deze markt vergelijkingsmateriaal willen gebruiken doe dit dan consequent en gebruik geen rekenmodel dat voor commercieel vastgoed of horeca wordt gehanteerd.

Er is geen inzicht in de kosten die de exploitanten voor een huisje maken gegeven, zoals gevraagd zoals gevraagd in onze mail van 30 januari 2023. De taxateur licht op pagina 25 de referenties toe en wat er wel en niet in de prijs is opgenomen. Voor IJmuiden is een vergelijking gemaakt van een prijs die aan de gemeente wordt betaald.

De gegevens van 'referentie IJmuiden' vertekenen het beeld nog meer omdat daar de exploitatie is ondergebracht bij een vereniging en waarbij de gemeente niet alleen het water maar bijvoorbeeld ook de toiletvoorzieningen en plaatsing faciliteert. Dit is appels met peren vergelijken en wederom gebruik maken van verkeerde referenties. **De taxateur geeft aan dat de gemeente Velsen de huur voor de grond binnenkort fors gaat indexeren. Dat de exploitatie in een stichting is gestopt is volgens Cushman & Wakefield, niet per sé een reden voor een lagere markthuurl. Ook is de getaxeerde huur voor een familiehuisje in Beverwijk lager dan in IJmuiden/gemeente Velsen.**

De prijzen van de familiestrandhuisjes zijn in de afgelopen jaren meerdere keren getaxeerd door ter zake kundige bedrijven. De huurprijs werd steeds naar boven toe bijgesteld maar nooit meer dan ca. 20 %. De huidige taxatie geeft voor de paviljoens een flinke daling aan (hetgeen logisch is gezien de ontwikkelingen de afgelopen drie jaar) maar voor de familiestrandhuisjes is er een onwaarschijnlijke prijsverhoging maar liefst 300%! Niet duidelijk wordt gemaakt waar deze exorbitante verhoging van de marktprijs in zit.

Hiervoor verwijzen we naar de pagina's 95 t/m 104 uit het tweede concept taxatierapport, waarin Cushman & Wakefield dit nader heeft uitgewerkt..

De prijsbepaling van de familiestrandhuisjes rammelt naar onze mening dus aan alle kanten en wij eisen daarvoor een verklaring. Wij vinden de gekozen werkwijze en het niet met ons afstemmen op zijn zachtst gezegd niet zorgvuldig en niet professioneel en stellen grote vraagtekens bij de gebruikte gegevens, referenties, rekenmethode, de expertise van dit bureau in dergelijke taxaties en/of de wijze waarop de ambtenaren het bureau van een opdracht en informatie hebben voorzien voor wat betreft de familiestrandhuisjes.

In het convenant is in artikel 3.1 opgenomen dat de huurprijs iedere vijf jaar kan worden getoetst op marktconformiteit met een taxatie door een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige. De gemeente heeft deze taxateur gekozen op basis van hun ervaring en expertise in de markt en de strandexploitanten hebben de mogelijkheid gekregen op het concept te reageren met argumenten waar de taxateur wat mee kon.

Als deze huurprijs voor de strandhuisjes wordt vastgelegd heeft dit vergaande consequenties voor iedereen op het strand en wellicht zelfs op andere stranden. De prijsverhoging vanuit de gemeente zal doorbelast worden aan de huurders. De kosten voor bijvoorbeeld winterstalling gaan al jaren omhoog en we hebben moeite de stijgende prijzen van grondstoffen, lonen, brandstof, energie en inflatie het hoofd te bieden. De exploitatie, maar ook het hebben van een strandhuisje kost dus al maar meer. Hierdoor zullen veel families en gezinnen gedwongen worden om te stoppen en wordt een strandhuisje voor de gewone man of familie onbetaalbaar. Er zal heel een ander publiek op het strand komen waarbij de sfeer 'familiestrand met een vleugje cultuur' voorgoed zal verdwijnen. Dit dupeert minstens 250 gezinnen waarvan sommigen al vele jaren of generaties lang op het strand vertoeven. Is dit waar de gemeente Beverwijk naartoe wil? U zult begrijpen dat wij dit beleid niet meer kunnen uitleggen. Wij zullen al deze gedupeerden met vragen doorverwijzen naar de gemeente, de politiek en de media.

Informatie over de kosten en diensten van de strandexploitanten, zoals kosten van vervoer en opslag van de huisjes en nutsvoorzieningen, is niet verstrekt.

Alvorens wij verdere stappen gaan ondernemen en ingaan op het verzoek van de gemeente om wederom gegevens met een deadline te gaan leveren, willen wij van onze kant een voorstel doen om deze dwaling voor de taxatie van de familiestrandhuisjes recht te zetten. Het rapport is nog een concept dus wat ons betreft is het nog niet te laat. Wij denken dat het bureau op basis van de verkeerde uitgangspunten, geen- of gebrekkig onderzoek en wellicht overhaast tot deze concept conclusie zijn gekomen. Dit heeft niets met marktconformiteit te maken. Deze taxatie is wel van invloed op vele andere die gaan volgen en zal leiden tot prijsopdrijving langs de hele kust. Dit is een zeer kwalijke zaak die ook de goede naam van het bureau kan schaden en moet worden rechtgezet.

Iedereen zal begrijpen dat Wijk aan Zee onder in de markt zit. Gezien de specifieke ligging, het achterland, de gemeentelijke aandacht voor het strand, onze ervaringen en connecties met heel veel stranden, recente taxaties en benchmarks, de rechtszekerheden die wij aan de eigenaren van strandhuisjes hebben geleverd, het decor van Tata Steel en de nog komende werkzaamheden van Tennet achten wij een huurprijsverhoging van niet meer dan rond de 20% voor de familiestrandhuisjes reëel en conform de realiteit. Met dit als uitgangspunt willen wij het taxatiebureau alsnog alle gegevens, kennis en contacten aanleveren die zij nodig heeft voor de onderbouwing van de huurprijs.

Er is geen onderbouwing of referenties aangeleverd op basis waarvan een verhoging van 20% reëel zou zijn.

We kijken uit naar je reactie en als er alsnog gegevens nodig zijn of anderzijds iets is of moet worden gedaan dan staan we daarvoor klaar.

Met vriendelijke groet,

Vereniging strandexploitanten Wijk aan Zee,

Namens de exploitaties van strandhuisjes,

5.1,2E en 5.1,2E .

Op 30-01-2023 18:20 CET schreef 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >:

Goedenavond,

Vanmiddag hebben we een toelichting ontvangen van 5.1,2E over bijgaande conceptrapportage en de conceptrekenmodellen.

Afspraak is dat:

1. Jullie voor 1 maart schriftelijk (via mail) reageren op het conceptrapport.
2. Jullie voor 1 maart een kostenberekening aanleveren van de familiehuusjes.
3. Jullie over de inhoud van het conceptrapport vragen kunnen verzamelen en die aan 5.1,2E kunnen stellen; zijn contactgegevens staan hieronder.

5.1,2E

Valuation & Advisory

Mobile: 5.1,2E

5.1,2E

4. Wij aangeven welke kosten wij maken voor het strand, voor zover dat openbaar en te splitsen is.

Laat even weten als jullie andere vragen of opmerkingen hebben.

Met groet,

5.1,2E

5.1,2E

Projectleider

Team Ruimtelijk Beleid

Gemeente Beverwijk

Postbus 450

1940 AL Beverwijk

www.beverwijk.nl

Tel: 0251-256256/ 5.1,2E

Aanwezig: ma, di, do en vr