

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	10 oktober 2023

Voorgesteld besluit

1. Het definitieve taxatierapport "Strand Wijk aan Zee" (D-105533) vast te stellen.
2. 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

1. Het definitieve taxatierapport "Strand Wijk aan Zee" (D-105533) vast te stellen;
2. De verhoging van de huurprijzen volgens taxatie in te laten gaan voor wat betreft:
 - a. de horecapaviljoens in 2023 en daarmee ook te besluiten de facturen voor 2023 te versturen op basis van de nieuwe getaxeerde huurprijzen;
 - b. de familiehuisjes vanaf juli 2024, een ingroeimodel te hanteren van 3 jaar en daarmee ook te besluiten de facturen voor 2023 te versturen op basis van de huidige (geïndexeerde) huurprijzen;
 - c. de hotelhuisjes in juli 2024 en daarmee ook te besluiten de facturen voor 2023 te versturen op basis van de huidige (geïndexeerde) huurprijzen;
3. Het college gaat ervanuit dat strandexploitanten het ingroeimodel zoals genoemd in beslispunt 2.b. ook voor de strandhuisjeseigenaren hanteren;
4. In 2026 een hertaxatie uit te voeren voor het jaar 2027.

Aanleiding

Op 16 februari 2021 is het convenant met de strandexploitanten afgesloten. Hiermee werden de huurovereenkomsten met de gemeente met 10 jaar plus nog eens de mogelijkheid voor 10 jaar verlengd. Met artikel 3.1 van het convenant is overeengekomen om – in samenhang met de verlenging – de huurprijzen met ingang van strandseizoen 2022 te herzien c.q. op marktconformiteit te checken. Dit is opgenomen omdat de laatste taxatie in 2016 was en de marktconformiteit elke 5 jaar gecheckt moet worden. Ook 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. Door omstandigheden is de taxatie uitgesteld naar eind 2022. 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

Het college is bevoegd het besluit te nemen op grond van artikel 160, eerste lid, aanhef onder a en onder d van de Gemeentewet.

Wettelijk en/of beleidskader

Strandbeleid 2019-2023 INT-19-51540.
Convenant met de Vereniging Strandexploitanten INT-21-59045

Eerder(e) besluit(en)

Collegebesluit C-21-26972 van 16 februari 2021 waarin het convenant met de Vereniging Strandexploitanten INT-21-59045 is vastgesteld.

Relatie met raads-/collegeprogramma

N.v.t.

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 markthuurgedebaseerd 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 euro per 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 het verschil in prijs van de familiehuisjes

In de resultaten van de taxatie 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 in de afgelopen 6 jaar 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 goede vergelijking. De prijs die de exploitant hier betaalt is vergelijkbaar met de geadviseerde prijs voor Beverwijk. De gemeente Velsen heeft de laatste taxatie alweer enige tijd geleden gedaan en hanteert 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 in juli 2024 de facturen met nieuwe

prijzen te versturen. Advies is ook om de facturen voor 2023 te versturen op basis van de huidige (geïndexeerde) huurprijzen. Dit omdat de strandexploitanten gewoonlijk een rekening ontvangen in juli en dat het seizoen 2023 nu afgerond is. Ook hebben de exploitanten de tijd om zich voorbereiden op het volgende seizoen, waarin ze meer gaan betalen voor familie- en hotelhuisjes.

Risico's

De taxatie is van 9 december 2022. Het conceptrapport is twee maal besproken met de strandexploitanten en is enige tijd blijven liggen. Een taxatierapport is een jaar geldig. Als het college na dit jaar besluit, is het risico dat de taxatie opnieuw gedaan moet worden.

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. Dat maakt dat de strandexploitanten langzaam in de nieuwe huurprijs kunnen groeien. Consequentie is dat er minder gelden voor de huur worden ontvangen en we niet onmiddellijk marktconform handelen. Wanneer het college kiest voor een ingroeimodel, is het advies om hieraan de voorwaarde te verbinden dat de huisjeseigenaren ook een ingroeimodel voor een eventuele verhoging van de huurprijs krijgen.
2. Omdat de prijzen voor paviljoens dalen, is een overweging om de huurprijs voor 2023 voor de strandexploitanten die paviljoenhouder zijn wél aan te passen conform de taxatie.

Financiën

De Inkomsten van de verhuur van de grond dient als dekking van de gemaakte kosten van het strand.

Geheimhouding

Participatie

Het conceptrapport en de onderliggende berekeningen is met de Vereniging strandexploitanten gedeeld in een overleg. Er was ook gelegenheid om vragen te stellen aan de taxateur. De strandexploitanten geven aan dat zij alle verhogingen gaan doorberekenen aan de familiehuisjes eigenaren. De huisjeseigenaren betalen nu zo'n 2300 – 2400 euro. Wij hebben gevraagd of ze inzicht willen geven in de kosten die ze per huisje maken. Vervolgens hebben zij vragen gesteld en na nogmaals de vraag voor meer informatie een minimale berekening van de kale huur gestuurd, zonder verdere onderbouwing en zonder nadere bewijsmiddelen. Zie de bijlage voor de mailwisseling met beantwoording van de vragen van de strandexploitanten. Samengevat ontbreekt de informatie van de strandexploitanten waarop Cushman en Wakefield tot een andere taxatie kan komen.

Communicatie

Na het besluit van het college, ontvangen de strandexploitanten een brief met de aangepaste prijzen en per wanneer ze ingaan.

Verdere procedure

1. De facturen voor 2023 worden verstuurd op basis van de huidige (geïndexeerde) huurprijzen.
2. De strandexploitanten worden geïnformeerd over de nieuwe huurprijzen die per 1 juli 2024 worden gehanteerd.

Bijlage(n)

1. Definitieve taxatierapport "Strand Wijk aan Zee" (D-105533)
2. Strandbeleid 2019-2023 (INT-19-51540)
3. Convenant met de Vereniging Strandexploitanten (INT-21-59045)
4. Mailwisseling taxatie met de strandexploitanten (D-106100)