

5.1,2E

**Van:** 5.1,2E , 5.1,2E  
**Verzonden:** donderdag 29 juni 2023 09:13  
**Aan:** 5.1,2E , 5.1,2E  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Hoi 5.1,2E ,

Wat mij betreft voldoende onderbouwing zo voor de hotelhuisjes. Eens?

Groet,

5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** woensdag 28 juni 2023 15:26  
**Aan:** 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Hi 5.1,2E ,

De vaststelling van de markthuur van de hotelhuisjes is gebaseerd op een inschatting van de exploitatie. Er is uitgegaan van een ADR (gemiddelde kamerprijs per nacht) van EUR 160,-, een bezetting van 82,5% in het seizoen (1 april tot 1 oktober) en een draagkrachthuur van 30%, hetgeen gebruikelijk is voor dit type hotelproduct. De markthuur is opgesplitst in waarde van de opstallen en van de grond. De kosten van de grond zijn vastgesteld op 17%. Op basis van bovenstaande is de markthuur per kavel grond per hotelhuisje vastgesteld op EUR 1.250,-. Hierbij is enkel uitgegaan van de huur van de grond, exclusief opstallen en services.

De ADR is gebaseerd op kamerprijzen van, de huisjes zelf, hotels langs de kust (aan de boulevard of het strand) in Noord-Holland en vakantiehuisjes aan de kust in Noord-Holland. We kunnen hier enkele (geanonimiseerde) gegevens van toevoegen aan het definitieve rapport als referentiemateriaal. Hetzelfde geldt voor de grondcomponent (opstal vs grondwaarde).

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Valuation & Advisory

Mobile: 5.1,2E ,  
5.1,2E



P.O. Box 74030, 1070 BA Amsterdam, The Netherlands  
Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, The Netherlands

[Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Twitter](#) | [YouTube](#)

Regulated by RICS

---

**Van:** 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** maandag 26 juni 2023 17:20  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

External Mail

Hai 5.1,2E,

Ik heb nog even naar het rapport gekeken en ik vind geen referentie voor de hotelhuisjes op de pagina's die je noemt.

Kan je aangeven op basis waarvan jullie deze prijs hebben bepaald? En met welke gemeentes vergeleken?

Dank en groet,

5.1,2E

5.1,2E

**Projectleider**

Team Ruimtelijk Beleid

Gemeente Beverwijk

Postbus 450

1940 AL Beverwijk

[www.beverwijk.nl](http://www.beverwijk.nl)

Tel: 0251-256256/ 5.1,2E

Aanwezig: ma, di, wo en vr

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** donderdag 11 mei 2023 09:25  
**Aan:** 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Goedemiddag 5.1,2E ,

Onderstaand onze reactie op de verschillende vragen/opmerkingen vanuit de gemeente en vanuit de exploitanten.

Onze reactie komt iets later gelet ik op 23 april 2023 ons eerste kind heb gekregen en daarna tijdelijk afwezig was.

Wel horen we graag waarom de vragen pas per 19 april naar ons zijn verstuurd. Wij hadden aangegeven dat de deadline vanuit onze zijde 1 maart was. Conform de verzonden bijlage zien wij ook dat de reactie vanuit de exploitanten per 17 februari aan de gemeente is gestuurd. Deze is dan vervolgens per 19 april doorgestuurd naar ons. Wij snappen dat het proces langer duurt dan gepland en dat er intern bij de gemeente ook overleg is, echter hadden wij graag wel eerder iets gehoord. 5.1,2E heeft ook contact met mij opgenomen wanneer de reactie vanuit de gemeente komt, gelet zij al in februari hadden gereageerd.

Met betrekking tot de vragen en opmerking geven we onderstaand gesplitst antwoord op de vragen van de wethouder en van de exploitanten.

Wethouder:

1. Kan jij als taxateur beter onderbouwen hoe de prijsstijging van de hotel- en familiehuisjes tot stand is gekomen? **En aantonen dat het marktconform is?**
  - a. Wij hebben de markthuur van de grond getaxeerd. In hoeverre dit een stijging dan wel daling is ten opzichte van de vorige taxatie is daarbij niet relevant. Wij hebben de markthuur per waardepeildatum, 9 december 2022, gewaardeerd. Dat dit een stijging dan wel daling is kan zijn. Wij hebben niet de markthuur per een eerdere waardepeildatum getaxeerd, dit is tevens ook niet onze opdracht. Wij hebben een overzicht aangeleverd met referenties die wij vertalen naar het getaxeerde. Dit is terug te vinden op pagina 24, 25 en 26 van het rapport. Graag krijgen we dan ook een specifiekere vraag dan de of we kunnen aantonen of het marktconform is. Conform de regelgeving, NRV, dienen wij ten minste 3 referenties aan te leveren voor de onderbouwing van de markthuur of dienen wij deze op basis van draagkracht te berekenen. In het rapport zijn voldoende referenties aangeleverd om marktconformiteit aan te tonen. Mochten er meer specifieke vragen zijn hoe de referenties en de onderbouwing is vertaald naar de markthuur horen we dat graag.
2. Heeft de prijsdaling voor de huur van horeca als oorzaak een te hoge prijsberekening in het verleden of is er een andere oorzaak? **Als het antwoord op vraag 1 ja is, kun je toelichten waarom we in het verleden niet marktconform hebben gerekend?**
  - a. Zie bovenstaand antwoord; wij hebben niet de markthuur per de vorige waardepeildatum getaxeerd. Wij hebben dan ook geen referenties uitgezocht van hoe de situatie was ten tijde van de vorige taxatie. Dat was in dit geval niet de opdracht. Wij kunnen dan ook niet aangeven of de vorige taxatie te hoog dan wel te laag was. Wij hebben de markthuur per waardepeildatum getaxeerd op basis van de aangeleverde referenties.

#### Exploitanten:

De exploitanten hebben een uitgebreide mail verstuurd met daarin verschillende vragen en opmerkingen.

1. Op de vragen/opmerkingen met betrekking tot de timing van de taxatie kunnen wij niet reageren, dit lijkt ons richting de gemeente.
2. De exploitanten geven aan niet gehoord te zijn. Dit is ons inziens niet geheel terecht. Wij hebben per 9 december 2022 een uitgebreid overleg gehad met 5.1,2E, tezamen met 5.1,2E vanuit de gemeente. Daarin hebben wij duidelijk aangegeven aan 5.1,2E dat wij graag zoveel mogelijk informatie ontvangen vanuit de exploitanten zodat wij, naast een waardering op basis van referenties, ook een waardering op basis van draagkracht kunnen uitvoeren. Dit is enkel mogelijk als wij de volledig P&L vanuit de exploitanten ontvangen met daarin een duidelijk overzicht van hun opbrengsten en kosten. Wij hebben vanuit de exploitanten vervolgens niets ontvangen.
3. Marktverhalen missen als bijlage. Dit is correct, deze worden pas bij het definitieve rapport toegevoegd als bijlage. We snappen dat dit in dit geval niet ideaal is. We kunnen de marktverhalen separaat nog een keer toevoegen aan het conceptrapport.
4. In de gehanteerde referenties zijn zowel prijzen vermeld die de eindgebruiker betaald als de prijs die de exploitant betaald (de laatste referentie). Nu wij de tekst teruglezen kunnen we begrijpen dat hier een misverstand is ontstaan, dit zullen we verduidelijken en herschrijven in het rapport. De eerste vier referenties betreffen prijzen betaald door de eindgebruiker, de vijfde referentie betreft huur betaald door de exploitant voor de huur van de grond voor 300 huisjes. De tweede en derde referentie maken onderdeel uit van de 300 huisjes van referentie 5 maar dan betreft het het bedrag die wordt betaald door de eindgebruiker.
5. Er wordt wederom gerefereerd naar dat wij niet hebben gevraagd naar inzicht in de cijfers van de exploitanten, dit hebben wij wel. We snappen niet waarom dit wederom wordt aangegeven.
6. De laatste referentie betreft de prijs die de gemeente ontvangt voor de grond en het leveren van de waterleiding. Dat hierbij ook toiletten zitten is ons niet gemeld door de gemeente (Velsen). Wel gaf de gemeente (Velsen) aan dat de huur voor de grond binnenkort fors wordt geïndexeerd. Dat de exploitatie in een stichting is gestopt is wat ons betreft niet per se een reden voor een lagere markthuur. Als de stichting geen winstoogmerk heeft kunnen zij uiteraard goedkoper diensten leveren. Als dit een organisatievorm is die mogelijk is kan deze derhalve marktconform zijn (dan zouden meerdere eindgebruikers tezamen een stichting moeten oprichten). Mocht de gemeente dit anders zien kunnen wij hier nogmaals naar kijken.
7. Er wordt aangegeven dat de verhoging zo groot is. Hier kunnen wij wederom niets zeggen over de oude prijzen per oude waardepeildatum.

8. Er wordt wederom gerefereerd naar het niet raadplegen van de exploitanten en onze werkwijze wordt in twijfel getrokken. Wij moeten taxeren conform de regelgeving, NRVT, hetgeen wij hebben gedaan. We hebben niet op draagkracht kunnen taxeren omdat wij geen informatie hebben ontvangen.
9. De exploitanten geven aan dat een stijging van maximaal 20% reëel is. Hier zijn echter geen referenties voor aangeleverd.
10. Veel overige opmerkingen zijn richting de gemeente en niet richting Cushman & Wakefield.
11. Er is een separate mail aangeleverd met de huur en kosten van een standplaats een aan eindgebruiker. Dit betreft een mail en geen daadwerkelijk contract. Tevens missen hierin de totale P&L van de exploitanten. Wij kunnen die mail niet als referentie of onderbouwing gebruiken. Hiervoor zullen we echt veel meer informatie moeten ontvangen. Een uitgebreide winst en verliesrekening per jaar, met cijfers van de accountant, contracten met eindgebruikers, etc. zijn het minimum dat wij nodig hebben voor een herziening van de concepten.

Zoals eerder uitgelegd in de overleggen op locatie dienen wij ons te houden aan de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Wij snappen dat vanuit de frustratie van de exploitanten onze werkwijze in twijfel wordt getrokken. Feit blijft is dat wij de markthuurlen moeten onderbouwen op basis van referenties of een uitgebreide exploitatie. Wij hebben geen exploitatiegegevens ontvangen dus zijn er referenties gebruikt. Dat deze niet altijd geheel duidelijk zijn omschreven zijn we het mee eens, wij zullen het rapport verder verduidelijken. Tevens worden ook de marktverhalen aan de bijlages toegevoegd. Qua het onderbouwen of aanpassen van de concepten mogen wij dat enkel doen als wij extra informatie ontvangen. Denk hierbij aan referenties van grond bij andere gemeentes of uitgebreide exploitatiegegevens.

Zoals eerder gemeld is ons gevraagd de markthuurlen te taxeren. Gelet op de zeer grote vraag naar strandhuisjes in Wijk aan Zee en Nederland als geheel staan de prijzen onder sterke opwaartse druk. Alle gemeentes die wij hebben gesproken spreken van lange wachtrijen en snel stijgende prijzen van familiehuishuisjes. Ook de gemeentes in de directe omgeving welke tevens last hebben van Tata Steel.

Wat de gemeente met de uitkomsten doet van het definitieve rapport is uiteraard niet aan ons, ons is enkel gevraagd de markthuurlen te taxeren. Tevens is ons niet gevraagd een waardering te doen per de oude waardepeildatum (dat was een andere taxateur). Wij hebben dan ook geen referenties uit die periode opgevraagd/opgezocht.

Voor het afronden van de taxatie lijken er nog knelpunten te zitten tussen de gemeente en de exploitanten. Tevens is het eventueel mogelijk dat er nog nieuwe informatie aan ons wordt aangeleverd. Dit dient echt meer te zijn dan we nu van de exploitanten hebben ontvangen.

Mochten jullie nog vragen hebben kunnen we ook nog een telefonisch overleg houden over bovenstaande mail (tussen de gemeente en ons).

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Valuation & Advisory

Mobile: 5.1,2E  
5.1,2E



P.O. Box 74030, 1070 BA Amsterdam, The Netherlands  
Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, The Netherlands

[Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Twitter](#) | [YouTube](#)

Regulated by RICS

---

**Van:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** dinsdag 9 mei 2023 16:29  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** FW: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

External Mail

Hai 5.1,2E,

5.1,2E mailt mij niet wanneer je het antwoord aanlevert.

Kan je daar iets over zeggen?  
Dan kan ik de wethouders ook melden hoe lang het gaat duren.

Dank en groet,

5.1,2E

5.1,2E  
**Projectleider**  
Team Ruimtelijk Beleid  
Gemeente Beverwijk  
Postbus 450  
1940 AL Beverwijk  
[www.beverwijk.nl](http://www.beverwijk.nl)  
Tel: 0251-256256/ 5.1,2E  
Aanwezig: ma, di, wo en vr

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** maandag 8 mei 2023 12:06  
**Aan:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >; 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Hoi 5.1,2E,

Ik heb 5.1,2E net gesproken en aangestuurd om de vragen te beantwoorden. Heb ook de btw-component aangestipt, daar gaat hij ook naar kijken. Dat is altijd nog een/vijfde van de huurprijs en derhalve een besparingsmogelijkheid.

Dit is mijn laatste werkdag, veel succes met dit dossier en misschien tot ziens,

Groeten 5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** donderdag 4 mei 2023 17:54  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** FW: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Hai 5.1,2E,

Zoals afgesproken: wil jij 5.1,2E achter zijn broek aan zitten.

Ik wil echt snel met de wethouders gaan zitten met de antwoorden op onze vragen. Zodat we verder kunnen.

Groet,

5.1,2E

5.1,2E  
**Projectleider**  
Team Ruimtelijk Beleid  
Gemeente Beverwijk  
Postbus 450  
1940 AL Beverwijk  
[www.beverwijk.nl](http://www.beverwijk.nl)  
Tel: 0251-256256/ 5.1,2E  
Aanwezig: ma, di, wo en vr

---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**Verzonden:** vrijdag 21 april 2023 17:12  
**Aan:** Starre, 5.1,2E van der <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >; 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Beste 5.1,2E,

Ik ben nog niet in de gelegenheid geweest om de vragen te beantwoorden.

Gelet op de uitgebreide brief van de exploitanten willen we hier dan ook met een gedegen en uitgebreid antwoord komen. Dit zal niet meer deze week worden maar ergens volgende week.

Door het aanstaande vaderschap ben ik iets minder regulier bereikbaar. Ik zal wel op gezette tijden mijn mail controleren en eventueel belafspraken kunnen inplannen. De week na volgende week ben ik wel de gehele week aan het werk.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Valuation & Advisory

Mobile: 5.1,2E  
5.1,2E

---

**Van:** 5.1,2E  
**Verzonden:** woensdag 19 april 2023 13:47  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >; 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** RE: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

Beste 5.1,2E,

Dank voor je bericht, wij gaan ermee aan de slag. Deze ronde vragen valt inderdaad nog binnen het taxatietarief.

Wij gaan zo snel mogelijk onderstaande vragen beantwoorden. Ik verwacht echter wel één dezer dagen ons eerste kind, ik kan er eventueel dus wel 5 werkdagen tussenuit zijn. Dit zal ik melden mocht het zo zijn. Anders proberen we deze week nog de vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Valuation & Advisory

Mobile: 5.1,2E  
5.1,2E

---

**Van:** Starre, 5.1,2E van der <5.1,2E >  
**Verzonden:** woensdag 19 april 2023 13:19  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E >  
**CC:** 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >; 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >  
**Onderwerp:** FW: vervolgvragen taxatie strand Wijk aan Zee

External Mail

Beste 5.1,2E,

In vervolg op je taxatie aangaande het strand in Wijk aan Zee tref je als bijlage de reactie van de strandexploitanten aan.

De discussie met de strandexploitanten beperkt zich eigenlijk tot de familiehuisjes en is kort als volgt weer te geven. De projectleider heeft nog een overleg gehad met de strandexploitanten en heeft de vragen in groen aangevuld:

1. De strandexploitanten hebben vragen over jullie referentie huurbedragen van andere gemeenten en willen de zekerheid hebben dat deze dezelfde diensten bevatten als de diensten die zij leveren. Kan jij dit aantoonbaar maken?  
Zij geven aan dat het eerlijker zou zijn om de kale huur van de standplaats (huur gemeente t.o.v. huur strandexploitant) te vergelijken per gemeente en niet ten opzichte van de verkoopprijs. Dit omdat er bij elke gemeente weer een ander component in de verkoopprijs zit. Bij Heemskerk zit er geen transport en opslag van het huisje in het bedrag dat ze daar vragen (1600 euro verkoopprijs en volgens 5.1,2E vraagt de gemeente aan huur omgerekend 325 euro). In hun mail geven ze aan 950 euro per standplaats in rekening te brengen bij de huurder.
2. Kunnen jullie een reactie op de mails van de strandexploitanten geven? Onder andere bijlagen die ze missen met marktinformatie.

Voor wat betreft de wethouder, hij heeft de volgende vragen:

1. Kan jij als taxateur beter onderbouwen hoe de prijsstijging van de hotel- en familiehuisjes tot stand is gekomen? En aantonen dat het marktconform is?
2. Heeft de prijsdaling voor de huur van horeca als oorzaak een te hoge prijsberekening in het verleden of is er een andere oorzaak? Als het antwoord op vraag 1 ja is, kun je toelichten waarom we in het verleden niet marktconform hebben gerekend?

Voor het beantwoorden van bovenstaande vragen gaan wij ervan uit dat deze onderdeel zijn van de taxatie binnen het budget wat overeengekomen is.

Met vriendelijke groet,

namens de projectleider,

5.1,2E

The information contained in this email (including any attachments) is confidential, may be subject to legal or other professional privilege and contain copyright material, and is intended for use by the named recipient(s) only.

Access to or use of this email or its attachments by anyone else is strictly prohibited and may be unlawful. If you are not the intended recipient(s), you may not use, disclose, copy or distribute this email or its attachments (or any part thereof), nor take or omit to take any action in reliance on it. If you have received this email in error, please notify the sender immediately by telephone or email and delete it, and all copies thereof, including all attachments, from your system. Any confidentiality or privilege is not waived or lost because this email has been sent to you by mistake.

Although we have taken reasonable precautions to reduce the risk of transmitting software viruses, we accept no liability for any loss or damage caused by this email or its attachments due to viruses, interference, interception, corruption or unapproved access.



For information on how your personal information is processed, including information on how to exercise state or country specific Privacy Rights please view our privacy notice here:

<https://www.cushmanwakefield.com/en/privacy-and-cookies>