



TER BESLISSING

Aan
LMT DMN

Directie Domijnen

Inlichtingen

T [REDACTED]

F [REDACTED]

[REDACTED]@minfin.nl

Datum

7 april 2009

Notitienummer

2009/

Rubriek

Auteur

[REDACTED]

Van

[REDACTED]

Kopie aan

auteur

Bijlagen

1 (informatiebrief aan
ligplaatshouders)

notitie

Herziening vergoedingsstelsel ligplaatsgebruik
Staatswater/gebruik Staatsoevers

Paraaf
LMT DMN

Via
Staf DMN

Deze notitie wordt u opnieuw aangeboden in verband met de beantwoording van enkele door het LMT gestelde vragen bij de behandeling van de eerste versie van de notitie in de MT-vergadering van 16 april 2009. Na fattering door het LMT zal de notitie voorzien van een oplegblad ter instemming worden voorgelegd aan de Staatssecretaris. Dit vanwege de forse door te voeren tariefstijging en de te verwachten reacties van ligplaatshouders en koepelorganisatie in dit kader. Verwacht kan worden dat de tariefswijziging tot een toenemend aantal door DMN te initiëren handhavingsacties (sommities, incassoprocedures en in het uiterste geval het wegslepen van woonboten) zal leiden. Bijgevoegd is een infobrief te richten aan de koepelorganisatie van ligplaatshouders van woonboten (Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO)). Herzieningsvoorstellen aan ligplaatshouders zullen worden gedaan op het moment dat binnen DMN uniforme criteria (locatiefactoren) zijn ontwikkeld ter bepaling van situaties waarop het opslagtariëf (boven het landelijke minimumtarief) dient te worden toegepast. De Kenniskring Vastgoed zal de ontwikkeling van beleid ter zake op korte termijn initiëren en het resultaat ter fattering voorleggen aan het LMT. De verwachting is dat dit beleid op korte termijn vorm gegeven kan worden vóórdat de eerste herzieningsmomenten zich aandienen.

Aanleiding

Binnen DMN OZ vigeren circa 1120 overeenkomsten die zien op het gebruik van Staatswater ten behoeve van het innemen van ligplaatsen voor woonschepen. In de meeste gevallen is het gebruik van Staatsoevergronden eveneens in de vorm van een huurovereenkomst geregeld.

Domeinen hanteert vaste gebruiksvergoedingen ('tarieven') voor het gebruik van Staatswateren en Staatsgronden (€ 4,56 exclusief BTW per m² (ingenomen wateroppervlakte) en € 1,19 exclusief BTW per m² (ingenomen oppervlakte nabij gelegen oever). Genoemde huurprijzen zijn tot op heden nooit herzien door DMN (wel jaarlijkse indexatie) en zijn niet marktconform te achten. Diverse signalen/ontwikkelingen (waaronder de uitkomst van een bindend adviesprocedure) nopen tot herziening van beide 'tarieven'.

Advies

U wordt verzocht in te stemmen

1. met het benutten door DMN van de (eerstvolgende) contractuele herzieningsmogelijkheid van de huurprijs voor het gebruik van Staatswater onder hantering van een marktconform vast minimum tarief van € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009), eventueel te verhogen met een opslagtarief voor betere locaties en van een marktconform vast minimum tarief van € 3,44 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009), eveneens eventueel met een opslagtarief voor het gebruik van Staatsoevers. Huurders die het herzieningsvoorstel accepteren wordt drie jaar huurgewenning geboden;
2. met de inhoud van bijgaande informatiebrief gericht aan de Landelijke Woonbootorganisatie (LWO). Na fiatting door het LMT DMN/de Stas zal deze brief worden verstuurd. De brief informeert de LWO omtrent de voorgenomen herziening van de huurprijzen;
3. met de vaststelling van uniforme criteria ter bepaling van situaties waarvoor het opslagtarief gaat gelden. Het te ontwikkelen beleid zal u separaat ter goedkeuring worden voorgelegd. Na fiatting hiervan is de weg vrij om herzieningsvoorstellen te doen aan huurders;
4. met een inventarisatie door de Kenniskring Vastgoed van situaties van gebruik van Staatswater- en/of oever, welke niet vanwege het Rijk (RWS) vergund zijn en een medeoverheid bevoegd gezag is. Waar nodig dient DMN hieraan een privaatrechtelijke vertaalslag te geven.

Toelichting

1. Algemeen/aanleiding tot herziening vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten en gebruik Staatsoevers

Binnen DMN OZ vigeren ongeveer 1120 overeenkomsten die zien op het (mede)gebruik van Staatswater ten behoeve van het innemen van ligplaatsen voor woonschepen. In de meeste gevallen is (mede)gebruik van Staatsoevergronden eveneens in de vorm van een huurovereenkomst geregeld.

Domeinen hanteert tot op heden vaste gebruiksvergoedingen (tarieven) voor het (mede)gebruik van Staatswateren en Staatsgronden. Het huidige tarief bedraagt € 4,56 exclusief BTW per m² (ingenomen wateroppervlakte) en € 1,19 exclusief BTW per m² (ingenomen oppervlakte nabij gelegen oever). Laatstgenoemd tarief wordt in rekening gebracht door DMN West. DMN NO en Zuid brengen, een enkele uitzondering daargelaten, geen vergoeding in rekening voor Staatsoevergebruik. De landelijke Tarievenlijst (mede)gebruik van Staatseigendommen 2009 bepaalt ter zake van het gebruik van de oever bij een woonschip dat het hiervoor in rekening te brengen tarief door de vastgoeddeskundige vastgesteld dient te worden (geen vast tarief derhalve).

Het belasten van het (mede)gebruik van Staatseigendommen (veelal Rijkswaterstaatswerken in de zin van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr)) zoals omschreven geschiedt nadat RWS als materieelbeheerder van deze wateren/gronden vergunning heeft verleend ingevolge de Wbr en vloeit voort uit het aan DMN opgedragen privaatrechtelijk vermogensbeheer van Staatseigendommen.

Alle aangegane huurovereenkomsten worden in de regel jaarlijks geïndexeerd (inflatoire aanpassing). Een contractuele herziening van de huurprijs op basis van marktconformiteit heeft nimmer plaatsgevonden. Bovengenoemde gebruiksvergoedingen (tarieven) zijn in de negentiger jaren tot stand gekomen in overleg met de Landelijke Woonboot Organisatie.

Al geruime tijd bereiken DMN signalen dat de vigerende gebruiksvergoedingen niet in de pas lopen met de marktontwikkelingen ter zake. Een duidelijk signaal in deze richting vormde de uitkomst in een bindend advies-procedure waarbij de huurwaarde werd vastgesteld voor 62 woonarken, welke gesitueerd zijn in Zijkanaal H ten westen van Amsterdam Noord. De gemiddelde huurwaarde werd bindend vastgesteld op een bedrag van 4 x de m²-prijs die thans door DMN wordt gehanteerd.

In het licht van het bovenstaande en gelet op het ingevolge de Comptabiliteitswet 2001 door de Minister van Financiën te voeren privaatrechtelijk vermogensbeheer van Staatseigendommen heeft de Kenniskring Vastgoed een werkgroep belast met het bezien van de mogelijkheid om het bestaande vergoedingsstelsel voor ligplaatsen en oevergebruik te herzien. De werkgroep dient tevens de implicaties van de herziening in kaart te brengen. De werkgroep rapporteert aan de Kenniskring Vastgoed en het LMT DMN zal uiteindelijk beslissen inzake het te presenteren herzieningsvoorstel.

De onderhavige notitie belicht een aantal aspecten die in verband staan met het (mede)gebruik van Staatseigendom ten behoeve van het innemen van een ligplaats voor een woonboot en daarbij behorend oevergebruik. In de paragrafen 14 en 15 worden de herziene vergoedingsstelsels voor ligplaatsen en Staatsoevergebruik gepresenteerd en uitgewerkt.

2. Aantal contracten ligplaatsen woonboten

- DMN Zuid: circa 70 ligplaatsen/contracten (grotendeels excl. oevergebruik, zie onder 6);
- DMN West: circa 930 ligplaatsen/contracten (incl. oevergebruik, zie onder 6);
- DMN NO: 119 ligplaatsen/contracten (excl. oevergebruik, zie onder 6);
- DMN IJsselmeerpolders: (vooralsnog) n.v.t.

3. Financieel belang: huuropbrengsten voortvloeiend uit aangegane overeenkomsten (mede)gebruik Staatswateren en/of -gronden (oevers) op basis van vigerend en te herziene tarief (prognose)

DMN Zuid (inclusief vergoeding oevergebruik (= € 864,00, ziet op 9 van de 70 bestaande contracten)): **vigerend**: € 36.061,92 (exclusief BTW), **na herziening** en exclusief vergoeding oevergebruik resterende contracten (zie onder 2): € 94.581,68 (exclusief BTW) → toename van € 58.000,00;

DMN Zuid (inclusief vergoeding oevergebruik resterende contracten): **na herziening**: € 94.581,68 (zie onder 1) + € 35.000,00 (oevergebruik na herziening gebaseerd op een oppervlakte van ongeveer 10.000 m²) = € 129.581,68 (exclusief BTW) → totale toename van € 93.000,00 (exclusief BTW).

DMN West (inclusief vergoeding oevergebruik): **vigerend**: € 450.000,00 (exclusief BTW), **na herziening**: minimaal € 900.000,00 (exclusief BTW) → totale toename van minimaal € 450.000,00 (exclusief BTW).

DMN NO (exclusief vergoeding oevergebruik): **vigerend**: € 150.000,00 (exclusief BTW), **na herziening**: minimaal € 300.000,00 (exclusief BTW) → totale toename van minimaal € 150.000,00 (exclusief BTW).

DMN IJsselmeerpolders: n.v.t.

Totaal verwachte minimale (exclusief eventueel opslagtarief) toename aan huuropbrengsten per jaar: circa € 700.000,00 (exclusief BTW).

4. Privaatrechtelijke basis (mede)gebruik Staatswater/Staatsgronden

(Mede)gebruik Staatswater:

- door DMN met de vergunninghouder aangegane 'privaatrechtelijke vergunning' van gebruik van Staatswater (wordt niet meer toegepast, zeer incidenteel nog vigerend);
- door DMN met de vergunninghouder aangegane huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken en daarop van toepassing verklaarde gedeponeerde algemene voorwaarden (Algemene huurvoorwaarden onbebouwde onroerende zaken 2008/Algemene voorwaarden gebruiksovereenkomst Dienst Domeinen 2001 of eerdere versies).

5. Publiekrechtelijke basis (mede)gebruik Staatswater/Staatsgronden

Voor het innemen van een ligplaats is in het publiekrechtelijk spoor (in de regel) een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) vereist (in de toekomst een vergunning op grond van de Waterwet aangezien het 'natte' gedeelte uit de Wbr hierin wordt geïncorporeerd). Bevoegd gezag is de Minister van Verkeer en Waterstaat (de facto: districten van RWS namens de minister). Situaties waarbij niet RWS maar een ander overheidsorgaan het publiekrechtelijk beheer (middels een vergunningstelsel) komen eveneens voor. De Werkgroep Tarieven beveelt aan om deze situaties te inventariseren en in dat kader te bezien of een privaatrechtelijke regeling ter zake van het gebruik van Staatsgrond en/of Staatswater tot stand kan komen.

Vergunning en de door DMN te verlenen private toestemming (in de vorm van een aan te gane huurovereenkomst) tezamen legitimeren de vergunninghouder tot het exclusieve (mede)gebruik van het gehuurde.

In dit kader dient nog opgemerkt te worden dat de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat in 2008 heeft beslist dat de aanwezigheid van woonboten op Staatswater, waarvoor in het verleden geen Wbr-vergunning is verleend, dient te worden gelegaliseerd. Uit informatie van RWS is gebleken dat het landelijk om circa 400 te legaliseren situaties gaat. DMN (met name NO (350 ligplaatsen)) dient hieraan in de daarvoor in aanmerking komende situaties een privaatrechtelijke vertaalslag te geven in de vorm van aan te gane huurovereenkomsten.

6. Bijzonder gebruik publiek domein

Het innemen van een ligplaats ten behoeve van een woonboot op Staatswater en/of het gebruik van de aangrenzende Staatsoever kan/kunnen worden gekwalificeerd als bijzonder gebruik van publiek domein. DMN is gerechtigd om in het kader van het opgedragen privaatrechtelijk vermogensbeheer een marktconforme tegenprestatie in rekening te brengen.

7. Gebruik Staatsoevers

Binnen DMN West is het oevergebruik belast tegen een vast tarief als onderdeel van het verschuldigde tarief voor het (mede)gebruik van Staatswater.

Binnen DMN Zuid wordt het gebruik van de aangrenzende Staatsoever - een aantal uitzonderingen daargelaten - tot op heden niet belast. Voornaamste reden voor deze handelwijze is dat de voormalige Inspectie Helmond (later Directie Zuid) altijd het standpunt heeft ingenomen dat het gebruik van de Staatsoever werd verdisconteerd in de huurprijs voor het gebruik van Staatswater (ligplaatstarief). Een separaat tarief voor oevergebruik wordt derhalve niet gehanteerd. De thans in de A.O. opgenomen landelijke Tarievenlijst (mede)gebruik Staatseigendommen en de onderhavige voorstellen tot herziening van de vergoedingsstelsels ligplaatsen/oevergebruik nopen tot bijstelling van dit gevolgde beleid. De vigerende situatie waarbij het oevergebruik grotendeels niet belast is kan volgens opgave van Zuid niet in verband worden gebracht met 'Vinkenslag-situaties' (vrijplaatsen). Desgevraagd is door DMN Zuid onderzocht in welke mate er niet, dan wel niet tijdig wordt betaald door ligplaatshouders. In slechts drie situaties is sprake van een betalingsachterstand (totaalbedrag: € 1500). Er is geen sprake van vrijplaatsen toe te schrijven aan 'gevaarlijke situaties' ter plaatse.

Binnen DMN NO wordt het gebruik van de aangrenzende Staatsoever - een enkele uitzondering daargelaten - tot op heden niet belast.

8. Vigerend vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten en (mede)gebruik oevers

Thans hanteert Domeinen voor het medegebruik van Staatswater voor het innemen van een ligplaats een vast tarief van € 4,56 exclusief BTW per m² en een door de vastgoeddeskundige vast te stellen tarief exclusief BTW per m² te gebruiken naastgelegen oever (DMN West: € 1,19 exclusief BTW). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Driejaarlijks kan de huurprijs op verzoek van een der partijen worden herzien indien deze niet langer marktconform is te achten.

Melding dient hier gemaakt te worden van bijzondere afspraken tussen DMN (NO) en ligplaatshouders op de locatie Rijngebied Onderlangs te Arnhem. Met hen is in 2005 een vast tarief (€ 4,22 exclusief BTW per m²) op indexeringsbasis overeengekomen tot 2014. Het vast te stellen nieuwe vergoedingsstelsel kan voor deze groep huurders pas een aanvang nemen na het verstrijken van de periode waarop de gemaakte afspraken zien. Het is wel van belang om deze huurders tijdig te informeren omtrent de toekomstig nieuw te hanteren tarieven en hen te wijzen op de ingangsdatum hiervan.

9. Aanleiding tot wijziging vigerend vergoedingsstelsel ligplaats woonboten

De aanleiding tot herziening van het vergoedingsstelsel voor het innemen van ligplaatsen op Staatswater en als afgeleide daarvan de vergoeding voor het gebruik van Staatsoevers wordt gevormd door de navolgende factoren:

1. het ingevolge de Comptabiliteitswet 2001 aan de Minister van Financiën opgedragen privaatrechtelijk vermogensbeheer van Staatseigendommen waartoe het op marktconforme wijze in gebruik geven van Staatseigendommen behoort;
2. een d.d. 24 april 2007 door DTZ opgesteld bindend advies inzake de vaststelling van de gebruiksvergoeding voor 62 ligplaatsen die de gemeente Amsterdam exploiteert in Zijkanaal H met een herleidbaar huurtarief van € 15,60 per m² (waardepeildatum: 1 januari 2005);
3. uitgevoerde 'marktverkenning' voor wat betreft te heffen precariobelasting voor het hebben van een ligplaats door enkele gemeenten (waaronder Amsterdam);
4. het bestaan van een discrepantie tussen de hoogte van de gebruiksvergoeding (huurprijs) voor het hebben van een ligplaats en de marktwaarde hiervan bij verkoop van een woonboot.

Uit de punten 2, 3 en 4 vloeit voort dat de aanpassing door Domeinen van de gebruiksvergoeding door middel van indexering achter gebleven is bij de marktwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met een woonbestemming. Punt 1 noopt vervolgens tot het nemen van actie. In het verleden hebben geen herzieningen plaatsgevonden.

10. Juridische basis door te voeren wijziging vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten

Zowel in de in het verleden gebruikte 'privaatrechtelijke vergunning' van gebruik van Staatswater, als in de huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken is de mogelijkheid opgenomen dat één der contractspartijen om de 3 jaren herziening kan verzoeken van de gebruiksvergoeding/huurprijs ingeval deze niet langer marktconform is te achten. De huurovereenkomst geeft daarnaast de mogelijkheid om de te herziene huurprijs in de vorm van een bindend advies te laten bepalen. Deze contractuele herzieningsmogelijkheid biedt de basis om de ligplaatshouder voor te stellen akkoord te gaan met de herziene huurprijs (al dan niet onder hantering van een gewenningsperiode).

11. Gewenningsperiode in verband met herziening vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten/Staatsoevergebruik

Het hanteren van een gewenningsperiode wordt noodzakelijk geacht in verband met de aanpassing van het ligplaatstarief met ten minste factor 2 (exclusief eventuele opslagtarief) en het tarief voor het (mede)gebruik van een Staatsoever met factor 2-3 (dit laatste uitgaande van het door DMN West veelal gehanteerde tarief van € 1,19 m² en eveneens exclusief het eventuele opslagtarief). Bedacht dient te worden dat gedurende vele jaren een vast en laag tarief is berekend door DMN. Extra complicatie betreft het feit dat het (mede)gebruik van Staatsoevers in Zuid tot op heden vrijwel niet belast wordt. Ter verkrijging van draagvlak onder de huurders/gebruikers en in het kader van de door de overheid te betrachten zorgvuldigheid richting burger bij de

introductie van een gewijzigd vergoedingsstelsel als voorgesteld, is een redelijke gewenningsperiode geboden. Voorgesteld wordt om, gelet op de voorafgaande overwegingen, een gewenningsperiode te hanteren van 3 jaren. Deze periode stelt ligplaatshouders in de gelegenheid om de lastenverzwaring over een langere periode uit te smeren. Betalingsproblemen worden hierdoor zo veel mogelijk voorkomen. De gewenningsperiode impliceert dat na afloop van deze periode het totaalbedrag van de herziene huurvergoeding verschuldigd is.

De gewenningsperiode vangt aan op het moment van vaststelling in onderling overleg tussen de Staat als verhuurder en de huurder van de ligplaats/Staatsoever van de nieuwe huurprijs. In de situatie dat geen overeenstemming wordt bereikt en de nieuwe huurprijs op basis van een bindend advies wordt herzien, wordt geen gewinning aangeboden door DMN, tenzij het hanteren van een gewenningsperiode bindend wordt geadviseerd. In de regel dient een ingevolge bindend advies vastgestelde huurprijs in zijn geheel (zonder hantering van een gewenningsperiode) voldaan te worden.

DMN West hanteert één moment (medio 2011) waarop een herzieningsvoorstel wordt gedaan ten aanzien van alle ligplaatscontracten. Binnen DMN NO en Zuid gelden diverse momenten waarop herziening kan worden verzocht.

Voorgesteld wordt om geen gewinning te bieden ten aanzien van de ligplaatshouders op de locatie Rijngebied Onderlangs te Arnhem (zie onder 8 slotalinea). Deze ligplaatshouders dienen uiteraard overeenkomstig geïnformeerd te worden.

12. Handhavingsproblematiek

Niet uitgesloten is te achten dat de tariefsverhogingen aanleiding zullen geven tot het voeren van gerechtelijke procedures omtrent de incasso van verschuldigde huurpenningen nadat de huurder gesommeerd is tot betaling van de huurpenningen. In uiterste situaties dient mogelijk rekening gehouden te worden met het amoveren van woonboten, dan wel het wegslepen daarvan. Voor zover de woonboten gesitueerd zijn op wateren in publiek- rechtelijk beheer bij RWS zal deze dienst waarschijnlijk niet tot handhaving overgaan om reden van het niet voldoen van de huurvergoeding door de ligplaatshouder aan DMN. In geval van wegslepen dient een locatie beschikbaar te zijn waar de woonboot in publiekrechtelijke zin gestald mag worden. Mede gelet op het bovenstaande wordt deze notitie ter beslissing voorgelegd aan de Stas.

De Kenniskring Vastgoed zal het handhavingsvraagstuk nader uitwerken in notitievorm.

13. Informatievoorziening bij door te voeren herziening vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten/informatievoorziening

Na flattering door het LMT/de Stas zal de koepelorganisatie van woonbooteigenaren (Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO) worden geïnformeerd (geen inspraak derhalve) omtrent het nieuwe vergoedingsstelsel voor ligplaatsen/Staatsoevergebruik. Daartoe is door de Werkgroep Tarieven een informatiebrief opgesteld (als bijlage bijgevoegd). Zoals reeds eerder vermeld berust de door te voeren herziening van de tarieven op de contractueel met ligplaatshouders overeengekomen herzieningsmogelijkheid. Het bieden van

inspraak aan ligplaatshouders wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Zorgvuldigheid impliceert daarentegen wel dat de herziening deugdelijk beargumenteerd kan worden door DMN.

Binnen de Werkgroep Tarieven is stilgestaan bij de beantwoording van de vraag of in het kader van de voorgestane herziening van de tarieven in kwestie overleg gevoerd diende te worden met de Landelijke Woonbootorganisatie (LWO). De werkgroep heeft dit niet noodzakelijk geacht gelet op het feit dat de LWO niet alle woonbooteigenaren vertegenwoordigt en ook geen mandaat bezit om de aangesloten 'leden' te binden. Contacten met de LWO, daterend uit het verleden, laten voorts zien dat een tariefsverhoging niet op instemming van deze organisatie hoeft te rekenen. De LWO wordt uiteraard als boven omschreven geïnformeerd over de voorgenomen herziening van huurprijzen.

13. Inwerkingtreding herziene vergoedingsstelsel ligplaats woonboten/ (mede)gebruik Staatsoever

Na fiatting door het LMT/de Stas zal de LWO worden geïnformeerd via toezending van de bijgevoegde brief. Herzieningsvoorstellen aan ligplaatshouders kunnen worden gedaan nadat uniforme locatiecriteria zijn vastgesteld ter bepaling van situaties waarvoor boven het minimum tarief het opslagtarief gaat gelden. In situaties waarbij overduidelijk is dat geen sprake zal zijn van een opslagtarief kan het nieuwe minimum tarief worden voorgesteld indien het herzieningsmoment in beeld komt vóórdat de locatiecriteria zijn vastgesteld. Op korte termijn wordt met de vaststelling hiervan gestart.

14. Herziene vergoedingsstelsel ligplaats woonboten/(mede)gebruik Staatsoever

Na fiatting door het LMT DMN/de Stas zullen onderstaande tarieven worden opgenomen in de landelijke lijst Tarieven (mede)gebruik van Staatseigendommen 2009 ter vervanging van de thans ter zake vigerende tarieven.

A. Ligplaats woonboot

Het tarief dat DMN hanteert voor het gebruik als ligplaats voor woonboten bedraagt momenteel € 4,52 per m²/jaar exclusief BTW. Het tarief van DMN is bij een Bruto Aanvang Rendement (BAR) van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 75,00 per m².

Om te komen tot een (meer) marktconforme vergoeding zal het nieuwe tarief gaan gelden als minimum tarief, waarbij als uitzondering voor aanmerkelijk betere locaties en/of gunstiger omstandigheden een advies per locatie of op maat kan worden gemaakt door de vastgoeddeskundige. Aan het opslagtarief wordt geen bovengrens gesteld.

Voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water is een vergelijking gezocht met wonen op het land. Minimum grondwaarden op het land met bestemming wonen worden gehanteerd bij bestemmingen voor sociale woningbouw. Na landelijke toetsing kan worden geconcludeerd dat een minimum grondwaarde van € 150,00 per m² voor deze bestemming verdedigbaar is.

Uit onderstaande vergelijking tussen wonen op het water en sociale woningbouw blijkt dat er grote (woon)verschillen bestaan:

	<i>wonen op het water</i>	<i>sociale woningbouw</i>
nutsvoorzieningen	geen	wel
comfort	redelijk	goed
publieke voorzieningen	verder weg	dichtbij
privacy, vrijheid	uitstekend	redelijk
onderhoudskosten	hoog	laag
woongenot	goed	redelijk
beleving	avontuurlijk	saai
wettelijke bescherming	redelijk	uitstekend
inrichtingskosten oever/tuin	voor eigen rekening	voor eigen rekening

De keuze voor de ene of de andere woonvorm kan worden geïnterpreteerd als een kwestie van smaak. Geconcludeerd kan worden derhalve dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water en dat de hiervoor genoemde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Voorstel: op basis van een grondwaarde van € 150,00 per m² zou het minimum ligplaatstarief bij een BAR van 6% € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009) moeten gaan bedragen.

B. (Mede)gebruik Staatsoever

Het tarief voor oevergebruik dat DMN (West) momenteel hanteert bedraagt € 1,19 per m²/jaar exclusief BTW. Het tarief van DMN is bij een BAR van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 20,00 per m².

Om te komen tot een (meer) marktconforme vergoeding zal het nieuw voor te stellen tarief gaan gelden als minimum tarief, waarbij voor aanmerkelijk betere locaties en/of gunstiger omstandigheden een advies per locatie of op maat kan worden gemaakt door de vastgoed- deskundige van DMN. Aan het opslagtariaf wordt geen bovengrens gesteld.

Voor het vaststellen van een minimumtarief voor het gebruik van de oever is aansluiting gezocht bij de (punten)waardering van een huurwoning (op het land) met een tuin. Hieruit valt af te leiden dat aan een tuin bij een woning een huurwaarde wordt toegekend van € 4,09 per m²/jaar inclusief BTW. Gelet op het voorafgaande wordt voorgesteld om het nieuwe tarief voor oevergebruik te stellen op € 3,44 per m²/jaar exclusief BTW. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Voorstel: op basis van een grondwaarde van € 57,33 per m² zou het minimumtarief voor oevergebruik bij een BAR van 6% € 3,44 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2009) moeten gaan bedragen.


Naschrift bij paragraaf 14 n.a.v. LMT-vergadering 16 april 2009

Tijdens de LMT-vergadering van 16 april 2009 is gewezen op een toe te passen vergoedingensystematiek gebaseerd op erfpacht waarbij een bepaald percentage van de vrije verkoopwaarde wordt gehanteerd. Nadeel van deze systematiek is te verwachten fluctuaties in dit percentage dat in de basis is afgeleid van het vigerende rentepercentage. De te hanteren tarieven voor het gebruik van Staatswater- en oevers betreffen vergoedingen met betrekking tot de basisvoorziening 'wonen'. Het is derhalve van belang om deze tegenprestaties redelijk stabiel te houden en een bestendige lijn te volgen. Door gebruik te maken van de BAR (die vergelijkbaar is met de BAR voor de sociale huursector) wordt gekozen voor een uitgangspunt dat niet elke keer aangepast hoeft te worden.

AANBIEDINGSFORMULIER

VOOR

MANAGEMENTTEAM RVOB, DIRECTIE VASTGOED

1. Korte titel: nieuw tariefstelsel (opslagtarieven) voor gebruik Staatswater/oevers voor woonboten			
2. Auteur: 	3. Datum + kenmerk:	4. Doel: o ter bespreking o hamerstuk o ter informatie x ter beslissing	5. Rol OR: x n.v.t. o ter informatie/overleg o ter advisering o ter instemming
6. Inhoud van het voorstel: zie onder 10			
7. Personele consequenties: n.v.t.			
8 Technische consequenties: n.v.t.			
9. Communicatie: Fin.: regionale RVOB-directies, communicatieadviseur en minister dienen geïnformeerd te worden omtrent onderwerp; Extern: woonbootelgenaren/koepelorganisatie ontvangen infobrief met bijlagen als vooraankondiging op herziening huurprijs			
10. Gevraagde beslissing: akkoord met voorgesteld nieuw tariefstelsel (opslagtarieven) onder aanblijding van gewinning gedurende 3 jaren en informatievoorziening aan alle woonbootelgenaren + koepelorganisatie vooruitlopend op contractuele herzieningsmomenten			
11. Gevolgen voor AO – het beleidskader: ja, nieuw tariefstelsel + motivatie worden opgenomen in Landelijke Tarievenlijst (mede)gebruik Staatseigendommen Zo ja tekstvoorstel: loopt via traject actualisatie Landelijke Tarievenlijst			
12. Gevolgen voor AO – procesbeschrijving n.v.t. Zo ja omschrijving gevolgen processen:			

Aanleiding

15 juni 2009 is toenmalig stas De Jager akkoord gegaan met het voorstel van Domeinen O.Z. tot het vaststellen van en in de praktijk doorvoeren van een nieuw vergoedingsstelsel voor het gebruik van Staatseigendom (oever en wateroppervlakte) ten behoeve van ligplaatsen bestemd voor woonboten (landelijk thans 1150 contracten).

In het nieuwe stelsel (prijspeil 2011) worden vaste vergoedingen voor het gebruik van oever en water vervangen door een vast minimum tarief (€ 9,00 m²/jaar voor water en € 3,52 per m²/jaar voor oevers), welk in bepaalde situaties wordt verhoogd met een opslag (tot maximaal € 16,00 per m²/jaar voor water en tot maximaal € 6,12 m²/jaar voor oevergebruik) voor aanmerkelijk betere ligplaatslocaties.

De introductie van een nieuw vergoedingsstelsel is noodzakelijk omdat de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs door middel van indexering is achter gebleven bij de marktwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met een woonbestemming. Voorts doet het huidige stelsel van vaste vergoedingen geen recht aan de diversiteit van ligplaatslocaties en de doorwerking hiervan binnen het tarief. De nieuwe tarieven zullen bij de eerstvolgende contractuele herzieningsmogelijkheid door de regionale directies aan de huurders worden voorgesteld onder aanbidding van een gewenningsperiode van 3 jaren.

Het LMT heeft in april 2009 ingestemd met de nieuwe vergoedingsystematiek voor wat betreft de nieuwe basistarieven voor water- en oevergebruik en opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een opslagtarietstelsel ten behoeve van ligplaatsen voor woonboten als sluitstuk van de nieuwe systematiek.

Deze notitie bevat vier onderwerpen:

1. de uitwerking van het te hanteren stelsel van opslagtarieven;
2. het aanbieden van gewenning;
3. het te doorlopen communicatie-/informatietraject richting huurders/koepelorganisatie/minister vooruitlopend op de herzieningsvoorstellen;
4. het handhavingbeleid met betrekking tot ligplaatsen woonboten.

Advies

Het LMT wordt verzocht in te stemmen met:

1. de nieuwe tariefstructuur waarin de minimumvergoeding voor water- en oevergebruik € 9,00, respectievelijk € 3,52 m²/jaar bedraagt en waarbij, gelet op de locatie van de ligplaats en oever, i.p.v. het minimum tarief a) een gemiddeld, dan wel b) een maximum tarief kan worden berekend;
2. het doorvoeren van de huurprijswijzigingen via de contractuele herzieningsmogelijkheid;
3. de aan huurders bij aanvaarding van het herzieningsvoorstel te bieden gewenning van 3 jaren;
4. het versturen van bijgaande infobrief met bijlagen (infobulletin/berekeningsmethodiek tarieven) aan alle huurders en de koepelorganisatie LWO;
5. het kort informeren van de minister over het versturen van de infobrief met bijlagen in verband met eventueel daaropvolgende (negatieve) publiciteit.

Toelichting

1. De nieuwe voor het gebruik van water en oever voorgestelde tariefstructuur

Algemeen

Thans hanteert het RVOB voor het medegebruik van Staatswater voor het innemen van een ligplaats een vast tarief van € 4,57 exclusief BTW per m²/jaar (prijspeil 2010) en een vast tarief van € 1,19 exclusief BTW per m²/jaar voor de te gebruiken naastgelegen oever (prijspeil 2010). Deze

bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Driejaarlijks kan de huurprijs op verzoek van een der partijen worden herzien indien deze niet langer marktconform is te achten.

In het nieuwe stelsel (prijspeil 2011) worden de vaste vergoedingen voor het gebruik van oever en water vervangen door een vast minimum tarief (€ 9,00 per m²/jaar voor water en € 3,52 per m²/jaar voor oevergebruik) welke in bepaalde situaties wordt verhoogd met een opslag (vanaf minimum tarief tot totaal € 16,00 per m²/jaar voor water en vanaf minimum tarief tot totaal € 6,26 per m²/jaar voor oevergebruik) voor aanmerkelijk betere ligplaatslocaties.

De nieuwe tarieven voor gebruik van water liggen derhalve tussen € 9,00 per m²/jaar en € 16,00 per m²/jaar. De tarieven voor gebruik van de oever liggen tussen € 3,52 per m²/jaar en € 6,26 per m²/jaar.

Let op: de in deze notitie genoemde nieuwe tarieven (prijspeil 2011) kunnen pas aan huurders worden voorgesteld bij contractuele herzieningsmomenten vanaf 1 januari 2011! Op deze wijze is er voor de dienst voldoende tijd om aan de hand van clustering van woonbootlocaties (inclusief gehuurde oevers) binnen een bepaalde tariefklasse de herzieningsvoorstellen voor te bereiden.

Tariefstructuur gebruik van water en berekeningsmethodiek

Het tarief dat het RVOB hanteert voor het gebruik als ligplaats voor woonboten bedraagt momenteel € 4,57 per m²/jaar exclusief BTW. Dit tarief is bij een Bruto Aanvang Rendement (BAR) van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 76,00 per m².

Voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water is een vergelijking gezocht met wonen op het land. Minimum grondwaarden op het land met bestemming wonen worden gehanteerd bij bestemmingen voor sociale woningbouw. Na landelijke toetsing kan worden geconcludeerd dat een minimum grondwaarde van € 150,00 per m² voor deze bestemming verdedigbaar is.

Gesteld kan worden dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water en dat de hiervoor genoemde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een minimum tarief voor wonen op het water. Herzieningsvoorstellen kunnen op deze wijze deugdelijk worden gemotiveerd in de richting van de huurder.

Op basis van een grondwaarde van € 150,00 per m² zou het minimum ligplaatstarief bij een BAR van 6% € 9,00 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2011) moeten gaan bedragen.

Het tarief voor het gebruik van Staatswater (de ligplaats) heeft ook betrekking op stelgers, pontons, terrassen, loopplanken en andere zaken in, op of boven het Staatswater, die deel uitmaken van de permanente ligplaats.

Classificatie van de drie tarieven voor het gebruik van water:

1. Het minimum tarief van € 9,00 per m²/per jaar geldt voor een locatie waarbij sprake is van een omgeving die beperkingen kent zoals geluids- of stankoverlast.
2. Het gemiddelde tarief van € 12,50 per m²/per jaar zal, onder verwijzing naar het minimum en het maximum tarief, gelden voor locaties zonder beperkingen en zonder extra kwaliteit
3. Het maximum tarief van € 16,00 per m²/per jaar geldt voor locaties zonder genoemde beperkingen, maar met juist een toegevoegde kwaliteit (landschappelijk of aanwezigheid stedelijke voorzieningen).

Deze tarieven kunnen worden herleid naar de grondwaarde, waarbij als uitgangspunt is genomen dat de verhuurde perceelsoppervlakte niet bouwrijp is, dat er geen voorzieningen of (nuts-)aansluitingen worden aangeboden en dat er geen (periodiek) onderhoud (zoals baggeren) wordt uitgevoerd door de verhuurder. Het gebruik is geheel voor rekening en risico van de huurder

(woonbooteigenaar), waarbij de verhuurder (RVOB) uitsluitend het rustig en vreedzaam gebruik van het verhuurde garandeert.

Het tarief voor het gebruik van Staatswater (ligplaats) heeft ook betrekking op steigers, pontons, terrassen en eventuele loopplanken in, op of boven het Staatswater dienstbaar aan de woonfunctie.

Tariefstructuur gebruik van de oever en berekeningsmethodiek

Het tarief voor oevergebruik dat het RVOB momenteel hanteert bedraagt € 1,19 per m²/jaar exclusief BTW. Dit tarief is bij een BAR van 6% te herleiden naar een grondwaarde van € 20,00 per m².

Voor de berekening per 1 januari 2011 van het minimum tarief voor het gebruik van een Staatsoever is aansluiting gezocht bij de huurprijsberekening van buitenruimte van een zelfstandige woonruimte (het woningwaarderingsstelsel/puntenstelsel).

Per 1 juli 2010 geldt voor een woning met minimaal 40 punten een huurprijs van € 174,91.

Voor een buitenruimte met een oppervlak tot 25 m² worden er 2 punten toegekend. Bij

- 25 tot 50 m², 4 punten;
- 50 tot 75 m², 6 punten;
- 75 tot 100 m², 8 punten;
- 100 tot 125 m², 10 punten;
- 125 tot 150 m², 12 punten;
- 150 tot 175 m², 14 punten en bij;
- meer dan 175 m², 15 punten.

Uit dit staatje kan worden afgeleid dat per 25 m² buitenruimte 2 punten worden opgeteld bij de totaaltelling. Dit is $2/40 \times € 174,91 = € 8,75$ voor 25 m² grond. Dit komt neer op € 0,34982 per m² per maand en dit is bij 12 maanden € 4,19 per m². Over het gebruik van Staatswater (ligplaats) en Staatsoevergrond is, in tegenstelling tot het huren van een buitenruimte, 19% omzetbelasting verschuldigd. Na verrekening van deze 19% komt de zuivere huurvergoeding neer op (afgerond) € 3,52 per m² /jaar exclusief BTW (prijspeil 2011).

Op basis van een grondwaarde van € 58,66 per m² zou het minimumtarief voor oevergebruik bij een BAR van 6% € 3,52 per m²/jaar exclusief BTW (prijspeil 2011) moeten gaan bedragen.

Het tarief voor het gebruik van een Staatsoever heeft betrekking op het direct aan de ligplaats grenzend terrein dat ingericht kan worden als een tuin met aanhorigheden.

In evenredigheid met de vaststelling van het nieuwe minimum tarief voor het gebruik van Staatswater (ligplaats) kunnen vervolgens de nieuwe gemiddelde en maximum tarieven voor het gebruik van Staatsoevers worden vastgesteld.

Het minimum overtarief van € 3,52 per m²/jaar betreft 39,11% van het minimum ligplaatstarief. De nieuwe overtarieven worden evenredig gekoppeld aan de nieuwe ligplaatstarieven (Staatswatergebruik), hetgeen inhoudt dat het gemiddelde en het maximum overtarief respectievelijk € 4,89 per m²/jaar en € 6,26 per m²/jaar zullen gaan bedragen. De bij een BAR van 6% te vinden grondwaarden per m² (van respectievelijk € 81,00 en € 104,00) kunnen desgewenst in relatie worden gebracht met door gemeenten gebruikte grondwaarden voor siertuin of snippergroen.

Het oeveroppervlak boven de 175 m² zal, gelet op de binnen het woningwaarderingsstelsel/puntenstelsel gehanteerde methodiek, niet in rekening worden gebracht.

Onder oever wordt verstaan een direct aan de ligplaats grenzend terrein dat ingericht kan worden door de ligplaatshouder tot een tuin met aanhorigheden.

Classificatie van de drie tarieven voor het gebruik van oevers:

1. Het minimum oevertarief van € 3,52 per m²/per jaar geldt voor een locatie waarbij sprake is van een omgeving die beperkingen kent zoals geluids- of stankoverlast.
2. Het gemiddelde oevertarief van € 4,89 per m²/per jaar zal, onder verwijzing naar het minimum en het maximum tarief, gelden voor locaties zonder beperkingen en zonder extra kwaliteit.
3. Het maximum oevertarief van € 6,26 per m²/per jaar geldt voor locaties zonder genoemde beperkingen, maar met juist een toegevoegde kwaliteit (landschappelijk of aanwezigheid stedelijke voorzieningen).

Ligplaatstarief is bepalend voor tarief gebruik oever

Afhankelijk van de ligplaatslocatie en omgevingsfactoren zal een indeling van de ligplaats plaatsvinden op het minimum, gemiddeld of maximum tarief voor het gebruik van water. Deze indeling in een tariefklasse is ook bepalend voor het verschuldigde tarief voor het gebruik van de aangrenzende Staatsoever. Indeling in het gemiddeld tarief voor het gebruik van water bijvoorbeeld leidt automatisch tot inschaling in het gemiddeld tarief voor oevergebruik, etcetera. Beide tarieven zijn verschuldigd aan het RVOB.

Prognose consequenties toepassing nieuwe tariefstructuur binnen RVOB-praktijk

De verwachting is dat in Zuid ligplaatsen op het minimumtarief gewaardeerd dienen te worden. Vanwege de omgevingsfactoren op de diverse locaties is het niet aannemelijk dat er een opslagtarief kan worden toegepast en moet daarom voor nagenoeg alle ligplaatsen van het minimale tarief worden uitgegaan.

Hoewel Noord&Oost als gevolg van de door RWS door te voeren legalisering in publiekrechtelijke zin van het woonbotenbestand op (korte) termijn een privaatrechtelijke vertaalslag dient te maken wordt verwacht dat de meeste verhuringen vanwege omgevingsfactoren van de ligplaatsen op de diverse locaties gelijkmatig zijn verdeeld over alle drie de tariefklassen.

Hoewel het bestand van West ook 10-15% solitaire steigers bevat wordt verwacht dat de meeste verhuringen van de ligplaatsen op de diverse locaties gelijkmatig zijn verdeeld over alle drie de tariefklassen.

2. Gewinning in verband met herziening vergoedingsstelsel ligplaatsen woonboten

Het hanteren van een gewenningsperiode wordt noodzakelijk geacht in verband met de aanpassing van het ligplaatstarief (water) met tenminste factor 2 (exclusief eventuele opslagtarief) en het tarief voor het (mede)gebruik van een Staatsoever met factor 3. Dit laatste uitgaande van het veelal gehanteerde tarief van € 1,19 m² en eveneens exclusief het eventuele opslagtarief. Bedacht dient te worden dat gedurende vele jaren een vast en laag tarief is berekend door het RVOB. Extra complicatie betreft het feit dat het (mede)gebruik van Staatsoevers in Zuid tot op heden vrijwel niet belast wordt.

Ter verkrijging van draagvlak onder de huurders en in het kader van de door de overheid te betrachten zorgvuldigheid richting wederpartij bij de introductie van een gewijzigd vergoedingsstelsel via het herzieningsinstrument als voorgesteld, is een redelijke gewenningsperiode geboden. Voorgesteld wordt om een gewenningsperiode te hanteren van 3 jaren. Deze periode stelt ligplaatshouders in de gelegenheid om de lastenverzwaring over een langere periode uit te smeren. Betalingsproblemen worden hierdoor zo veel mogelijk voorkomen. De gewenningsperiode impliceert dat na afloop van deze periode het totaalbedrag van de herziene

huurvergoeding verschuldigd is. Een driejarige gewenningsperiode valt voorts samen met de periode van drie jaren tussen twee huurprijsherzieningsmomenten.

De gewenningsperiode vangt aan op het moment van overeenstemming tussen de Staat als verhuurder en de huurder van Staatswater en -oever over de herziene huurprijs. In de situatie dat de nieuwe huurprijs op basis van een bindend advies wordt herzien (bij het niet bereiken van overeenstemming derhalve) wordt geen gewinning aangeboden door het RVOB. In de regel dient een ingevolge bindend advies vastgestelde huurprijs in zijn geheel (zonder hantering van een gewenningsperiode) voldaan te worden. Eveneens wordt geen gewinning geboden in de situatie dat de huurder niet kiest voor bindende advisering, maar conform de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken voor beslechting door de rechter van het 'herzieningsgeschil'.

RVOB West hanteert grosso modo één moment (medio 2011) waarop een herzieningsvoorstel wordt gedaan ten aanzien van alle ligplaatscontracten. Binnen RVOB N&O en Zuid gelden diverse momenten waarop herziening kan worden verzocht.

Voorgesteld wordt om geen gewinning te bieden ten aanzien van de ligplaatshouders op de locatie Rijngebied Onderlangs te Arnhem, aangezien met hen expliciete afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de huurprijsontwikkeling (geen herziening tot 2014). Deze ligplaatshouders dienen uiteraard wel gelijktijdig met alle andere huurders geïnformeerd te worden over de bij hen bij de eerstvolgende herziening (1 januari 2004) voor te stellen tariefswijzigingen. De periode tussen het moment van communicatie via de te versturen infobrief aan de huurders en 1 januari 2014 wordt voldoende ruim geacht om voldoende rekening te kunnen houden met de op laatstgenoemde datum in rekening te brengen tariefsverhoging(en).

3. Communicatie- en informatietraject

Informatiebrief/infobulletin/informereren minister

Na flattering door het LMT van de nieuwe via het herzieningsinstrument door te voeren tarieven zal de koepelorganisatie van woonbooteigenaren (Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO)) en individuele woonbooteigenaren worden geïnformeerd (geen inspraak derhalve) omtrent het nieuwe vergoedingsstelsel voor het gebruik van Staatswater/Staatsoever. Daartoe is in samenspraak met de communicatieadviseur van het RVOB een informatiebrief opgesteld (als bijlage bijgevoegd) die gelijktijdig decentraal zal worden verstuurd. Zoals reeds eerder vermeld berust de door te voeren herziening van de tarieven op de contractueel met ligplaatshouders overeengekomen herzieningsmogelijkheid. Het bieden van inspraak aan ligplaatshouders wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Zorgvuldigheid impliceert daarentegen wel dat te zijner tijd te versturen herzieningsvoorstellen deugdelijk beargumenteerd dienen te worden door het RVOB. Daartoe is een berekeningsmethodiek ontwikkeld die als bijlage 2 (bijgevoegd) aan de te versturen informatiebrief zal worden toegevoegd.

De te versturen infobrief beschrijft op heldere wijze het voornemen van het RVOB tot het wijzigen van de tarieven voor het gebruik van Staatswater en -oever via het herzieningsinstrument. De brief geeft de redenen aan die ertoe hebben geleid dat een nieuwe tariefstructuur voor woonboten ontworpen is. De nieuwe tariefstructuur, waarbij minimum tarieven gelden voor water- en oevergebruik, al dan niet aangevuld met een toe te passen gemiddeld of maximum opslagtarief, wordt uitgelegd. Tevens wordt info geboden over de te bieden gewenningsperiode. De infobrief bevat als bijlage een infobulletin voor de huurders waarin 11 basisvragen van een duidelijk antwoord worden voorzien. De verwachting is dat de hierin geboden informatie het aantal reacties van huurders naar aanleiding van de informatiebrief zal beperken. Afhankelijk van het aantal en de inhoud van te ontvangen reacties kan worden bekeken of het noodzakelijk is om vervolgbulletins uit te geven. Een tweede bijlage bij de brief biedt huurders vooruitlopend op het herzieningsvoorstel informatie over de berekeningsmethodiek van de nieuwe tarieven. Infobrief en bijlagen worden geplaatst op de internetsite van Financiën.

De informatiebrief vermeldt per regionale directie een of meerdere contactpersonen die desgevraagd nadere informatie kunnen verstrekken aan huurders omtrent het nieuwe tariefstelsel

en de wijze waarop de nieuwe tarieven worden doorgevoerd. Ook bestaat de mogelijkheid dat in plaats van of in combinatie met de vermelding van contactpersonen wordt gekozen voor de vermelding van een speciaal emailadres dat door huurders kan worden gebruikt voor het aanvragen van informatie.

De brief bevat *geen* concreet herzieningsvoorstel, maar dient gezien te worden als de start van een communicatietraject tussen het RVOB als verhuurder en de huurders (woonbooteigenaren), waarbij het RVOB hen op zorgvuldige wijze informatie verstrekt. Concrete herzieningsvoorstellen worden tijdig gedaan voor de contractueel overeengekomen herzieningsmomenten.

Medio 2009 heeft toenmalig stas De Jager ingestemd met het ontwikkelen van een nieuw tariefstelsel voor het gebruik van Staatswater/-grond ten behoeve van ligplaatsen voor woonboten onder toekenning van gewenning van tenminste 3 jaren aan huurders. Vanwege het feit dat niet uitgesloten kan worden geacht dat huurders na ontvangst van de informatiebrief en het daaropvolgende herzieningsvoorstel de publiciteit opzoeken, zal de minister en de communicatieadviseur worden geïnformeerd over het moment van verzending van deze stukken.

4. Handhaving

Zowel in de in het verleden gebruikte 'privaatrechtelijke vergunning' van gebruik van Staatswater, als in de huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken is de mogelijkheid opgenomen dat één der contractspartijen om de 3 jaren herziening kan verzoeken van de gebruiksvergoeding/huurprijs ingeval deze niet langer marktconform is te achten. De huurovereenkomst geeft daarnaast - onder meer in de situatie waarbij geen minnelijke overeenstemming tussen verhuurder en huurder kan worden bereikt over het herzieningsvoorstel - de mogelijkheid om de te herziene huurprijs in de vorm van een bindend deskundigenadvies te laten bepalen. De huurder kan daarentegen op grond van de algemene voorwaarden ook kiezen voor de beslechting van het huurprijsgeschil door de bevoegde rechter. De contractuele herzieningsmogelijkheid biedt de basis om de ligplaatshouder voor te stellen akkoord te gaan met de te herziene huurprijs onder hantering van een gewenningsperiode van 3 jaren.

Niet uitgesloten is te achten dat de voor te stellen tariefsverhogingen aanleiding zullen geven tot het voeren door het RVOB van gerechtelijke procedures omtrent de incasso van verschuldigde huurpenningen, nadat de huurder gesommeerd is tot betaling van de huurpenningen. Een dergelijke situatie doet zich voor indien de huurder geen uitvoering geeft aan de betaling van de door deskundigen bindend vastgestelde herzieningshuurprijs, dan wel de door de rechter vast te huurprijs. In uiterste situaties dient mogelijk ter uitvoering van een gewezen vonnis rekening gehouden te worden met het amoveren van woonboten, dan wel het wegslepen daarvan. In handhavingssituaties dient gebruik te worden gemaakt van de in het Landelijk Tekstboek opgenomen standaard rappel- en aanmaningsbrieven. Bij te voeren gerechtelijke (handhavings)procedures voor de kantonrechter geldt geen verplichte procesvertegenwoordiging. Het RVOB kan deze procedure zelfstandig voeren.

Voor zover de woonboten gesitueerd zijn op wateren in publiekrechtelijk beheer bij RWS zal deze dienst waarschijnlijk niet tot handhaving overgaan om reden van het niet voldoen van de huurvergoeding door de ligplaatshouder aan het RVOB. RWS staat immers buiten dit privaatrechtelijk geschil. In geval van wegslepen door een gespecialiseerd bedrijf dient een beveiligde locatie beschikbaar te zijn waar de woonboot in publiekrechtelijke zin gestald mag worden. RWS heeft een aantal van deze locaties beschikbaar. Bij het tijdelijk stallen van de te verwijderen woonboot op een landlocatie bestaat er geen betrokkenheid van RWS.

Voor alle situaties geldt dat het raadzaam is om een vooropname te laten verrichten van de woonboot. Dit ter voorkoming van bewijsproblemen bij optredende schade aan de boot bij de uitvoering van handhavingsacties.

RECHTBANK AMSTERDAM
SECTOR KANTON - LOCATIE AMSTERDAM

Kenmerk : EA 05-4049
Datum : 5 september 2006
454

Beschikking van de kantonrechter te Amsterdam op een verzoek ingediend door:

REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN WEST

gevestigd en kantoorhoudende te Leiden
verzoekster
hierna te noemen Domeinen West
gemachtigde: P.G. Hoffland

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Op 25 juli 2005 heeft Domeinen West een verzoek ingediend dat strekt tot benoeming door de kantonrechter van drie deskundigen met de opdracht aan deze deskundigen de huurprijs vast te stellen van een gedeelte water op het Zijkanaal H te Amsterdam.

VASTSTAANDE FEITEN

1. Bij de akte van 16 februari 1978 (aktenummer 23-02/0317) is aan Stadsdeel Amsterdam Noord, ingaande 1 januari 1978 een privaatrechterlijke vergunning verleend voor het maken, hebben en onderhouden van remmingswerken op de oostelijke oever van het Zijkanaal H van het Noordzeekanaal te Amsterdam en in het zijkanaal gebruik maken van oppervlakte water ten behoeve van een wachtplaats voor woonschepen, alsmede voor het vastleggen van de woonschepen langs de daartoe aanwezige remmingswerken.
2. In artikel 10 van de akte van privaatrechterlijke vergunning van 16 februari 1978, nummer 23-02/0317 is beschreven dat de tegenprestatie telkens na verloop van drie jaar kan worden herzien.

BEOORDELING VAN HET VERZOEK

3. Op 6 september 2004 heeft verzoekster aan het Stadsdeel Amsterdam Noord een brief verstuurd met het voorstel tot herziening van de tegenprestatie. Stadsdeel Amsterdam-Noord heeft op 20 juli 2005 kenbaar gemaakt dat zij niet akkoord gaat met de door Domeinen West vastgestelde prijsverhoging.
4. Domeinen verzoekt thans de kantonrechter om tot benoeming van drie onafhankelijke deskundige over te gaan, teneinde de hoogte van de nieuwe tegenprestatie vast te stellen. Stadsdeel Noord gaat akkoord met het voorstel van Domeinen om een drietal deskundigen aan te laten wijzen door de kantonrechter.
5. Gelet op het voorgaande zal de kantonrechter drie deskundigen benoemen.
6. Partijen worden elk veroordeeld tot betaling van de helft van de kosten van deze procedure.

in deze door voormelde partijen aangesteld als drie onafhankelijke taxateurs.

opdracht gegeven te taxeren de navolgende privaatrechtelijke vergunning voor:

- **het maken, hebben en onderhouden van remmingwerken op de oostelijke oever van het Zijkanaal H van het Noordzeekanaal te Amsterdam,**
- **het gebruik maken van een oppervlakte water ten behoeve van een wachtplaats voor woonschepen, alsmede voor het vastleggen van deze woonschepen langs de daartoe aanwezige remmingswerken.**

Doel

Het doel van de opdracht is, in verband met een rechterlijke uitspraak, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

de **gebruiksvergoeding** op jaarbasis

Als waardepeildatum is bepaald 1 januari 2005.

<i>Definitie</i>	De gebruiksvergoeding op jaarbasis representeert het bedrag dat als redelijke tegenprestatie voor het gebruiksrecht op een onroerende zaak periodiek dient te worden voldaan.
<i>Milieuaspecten</i>	In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Beschrijving van het getaxeerde'.
<i>Omzetbelasting</i>	Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
<i>Informatie</i>	<p>De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het kadaster.</p> <p>Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.</p>
<i>Tenslotte</i>	<p>De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel met dit taxatierapport.</p> <p>Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgevers. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.</p>

BESCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE

- **Oostelijke Oever van het Zijkanaal H, Zijkanaal H-weg te Amsterdam**

Object Een perceel water.

Kadastrale informatie

Het bindend advies heeft betrekking op een onderdelen van de volgende kadastrale percelen:

gemeente: Amsterdam
sectie: AH AH
nummers: 373, 454 en 1287 (gedeeltelijk)
respectievelijk groot: 2 hectare 18 are 70 centiare
2 hectare 33 are 50 centiare
0 hectare 33 are 43 centiare
derhalve totaal groot: niet van toepassing

Het eigendom behoort toe aan:
De Staat (Verkeer en Waterstaat)

Het te taxeren gebruiksrecht heeft betrekking op een gedeelte van de genoemde kadastrale percelen met een oppervlak van:

62 are 18 centiare

*Omschrijving/
indeling*

Het betreft, conform een door opdrachtgevers geleverde plattegrondtekening d.d. 29 oktober 1959, een oppervlakte van circa 6.216 m² met een lengte van 1.036 meter en een breedte van 6 meter waar circa 62 woonboten gebruik van maken. Het oppervlak aan water dat daadwerkelijk door de boten wordt gebruikt bedraagt circa 4.700 m² (= 75 m² water per boot).

Dit impliceert dat er circa 1.516 m² aan water ligt tussen de woonboten. Uitgaande van een breedte van 6 meter betekent dit een lengte van 252 meter. Verdeeld over 62 woonboten komt dit overeen met een afstand van gemiddeld 4 meter tussen de verschillende boten.

De meeste woonboten zijn opgebouwd uit één bouwlaag. Enkele objecten, met name gelegen aan het begin van het getaxeerde, hebben meerdere bouwlagen.

Tussen de vaste wal en de boten bevindt zich remmingwerk. De grond direct aangrenzend aan de wachtplaatsen is ingericht als tuin voor de woonboot gebruikers. Het betreft hier percelen grond over de volle breedte van de woonboot en een diepte van enkele meters.

Genoemde percelen grond zijn niet meegenomen in onderhavige taxatie.

Stand en ligging

Het object is gelegen in Amsterdam Noord. Er is sprake van een geïsoleerde ligging langs een doodlopende weg te midden van haven gerelateerde industriële bedrijvigheid.

Bestemming

Volgens informatie van de gemeente Amsterdam (stadsdeel Noord) is de bestemming van de grond beschreven onder de Kennisgeving "Uitbreidingsplan-in-hoofdzaak Amsterdam Noord", gedateerd 19 februari 1960.

Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 1958 (no. 1081) en is, uitgezonderd van het gedeelte van dit plan betreffende de gronden gelegen ten westen van het Zijkanaal I, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 9 december 1959 (no.436). Daarnaast verwijzen wij naar het Raadsbesluit d.d 8 mei 1963 (no. 396) en de goedgekeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 11 augustus 1964 (no. 445).

Het onderhavige Zijkanaal H is bestempeld als tweede wachtplaats voor woonboten met een tijdelijk karakter (tot dat een permanente ligplaats in de stad beschikbaar komt). Echter in 1968 is reeds vastgesteld dat er op de betreffende locatie feitelijk sprake is van een permanent ligplaats voor circa 60 (zestig) woonschepen.

Voorts is voor de onderhavige locatie van toepassing de Bouwverordening 2003, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2003.

Voor zover door de taxateurs was na te gaan was ten tijde van deze taxatie geen voorbereidingsbesluit van kracht en was geen planherzieningsprocedure aanstaande.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(voorschriften), en dat bij eventuele afwijkingen ontheffing is verleend door de gemeente.

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals

bouwvergunningen, hinderwetvergunningen en vestigingsvergunningen, is geen onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Akte van privaat-

rechtelijke vergunning De privaatrechtelijke vergunning tot het gebruik van onderhavige onroerende zaak dateert uit 1959. De ons ter hand gestelde overeenkomst uit 1978 spreekt over een jaarlijkse gebruiksvergoeding van NLG 3.900 per jaar (= EUR 1.770 per jaar). Alle kosten voor schade aan de Staatseigendommen moeten door en op kosten van vergunninghouder worden hersteld (artikel 2). De vergoeding wordt telkens na verloop van een tijdvak van drie jaren op verzoek van één der partijen herzien, indien deze niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het gebruik (artikel 10).

Actuele vergoeding

In een schrijven van Domeinen d.d. 6 september 2004 wordt een nieuw voorstel gedaan voor de jaarlijkse gebruiksvergoeding per 1 januari 2005. Op dat moment bedroeg de vergoeding EUR 5.436,29 per jaar.

Domeinen stelt een vergoeding voor van EUR 17.017 op basis van de volgende staffel:

• 4.700 m ² à EUR 4,22	EUR 19.834
• 10% opslag voor remmingwerken	<u>EUR 1.983</u>
• subtotaal	EUR 21.817
• beheerkorting 22%	<u>EUR 4.800</u>
• vergoeding	EUR 17.017

Na enige correspondentie stelt het Stadsdeel Amsterdam Noord in een schrijven d.d. 15 april 2005 een bedrag voor van EUR 7.750 per jaar.

De Rechtbank Amsterdam, Sector Kanton, doet d.d. 5 september 2006 een verzoek aan taxateurs om tot een uitspraak te komen.

Overwegende

Voorafgaande aan het vaststellen van een gebruiksvergoeding heeft de commissie het volgende in aanmerking genomen:

1. in Yburg worden waterkavels uitgegeven voor woonboten met een oppervlak van circa 130 m² met een te bebouwen wateroppervlak van maximaal 70 m² en een maximale bebouwing van 175 m² bvo;
2. de prijzen bedragen per december 2006 circa EUR 130.000 per kavel, inclusief BTW.
3. er wordt in Yburg door de gemeente voorzien in steigers en nutsvoorzieningen. De eigenaar dient zelf een meterkast en afmeerpalen te realiseren.
4. de percelen van de te taxeren locatie in Noord zijn iets kleiner, hebben een lagere bebouwingsdichtheid en hebben minder voorzieningen, de waardepeildatum is bovendien geen december 2006, maar 1 januari 2005, de woonboten in Noord hebben in tegenstelling tot Yburg echter wel een tuin, wij schatten een totale correctiepost van 0,5.
5. de gemiddelde prijs voor een nieuwe rijtjeswoning van circa 125 m² woonoppervlak bedraagt in Noord circa EUR 250.000 en in Yburg circa EUR 325.000.
6. uitgaande van een bedrag aan stichtingskosten van circa EUR 175.000 (incl. BTW) bedragen de onderliggende grondcomponenten in Noord en Yburg respectievelijk EUR 75.000 tegen EUR 150.000 per woning.
7. dit impliceert een correctiepost van 0,50.
8. de waterwaarde per woning in het onderhavige geval wordt daarmee berekend op $0,50 * 0,50 * \text{EUR } 130.000 = \text{EUR } 32.500$.
9. uitgaande van een gebruikelijk (canon)percentage van 5% impliceert dit een jaarlijkse gebruiksvergoeding van EUR 1.625 per woonboot.
10. uitgaande van 62 woonboten impliceert dit een totale gebruiksvergoeding van EUR 100.750 per jaar, afgerond EUR 100.000 per jaar.

GETAXEERDE WAARDE

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

De **gebruikswaarde** op jaarbasis

EUR 100.000,- (geen BTW)

Zegge: honderd duizend euro (geen BTW)

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed bij de aanvaarding der bediening als makelaars / rentmeester afgelegd.

Den Haag, Amsterdam, Utrecht, 24 april 2007



Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 16350, 2500 BJ Den Haag

DTZ Zadelhoff
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam

Directie Vastgoed
Regionale directie
West

Postbus 16350
2500 BJ Den Haag
Nederland
www.rvob.nl

Bankrekeningnummer
[REDACTED]

Inlichtingen
[REDACTED]

T 07 [REDACTED]
M 06 [REDACTED]
F 070 4245800
[REDACTED]@rvob.nl

Ons Kenmerk
1020112783

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
1

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en -gebouwen.

ARCHIEFKOPIE

Datum 18 juli 2011
Betreft Taxatie ligplaatsen woonschepen

Geachte heer [REDACTED],

Hierbij verzoek ik u een offerte uit te brengen om ter voorlichting van de Staat de huurwaarde te taxeren van veertien locaties die in gebruik zijn als ligplaats voor woonschepen.

Ik verzoek u in het taxatierapport in ieder geval aan te geven:

- de huurwaarde van de locatie, waaronder wordt verstaan het bedrag dat de meest biedende gegadigde in de markt bereid is te betalen, rekening houdende met alle waardebepalende factoren;
- de marktsituatie ter plaatse en de courantheid van de zaak;
- de marktsituatie van ligplaatsen van woonschepen in Nederland;

In de bijlage zijn de adressen en huurcontracten opgenomen van de te taxeren locaties.

Ik behoud mij het recht voor om gegevens uit het rapport te publiceren c.q. te gebruiken richting derden.

Uw concept taxatierapport zie ik graag digitaal voor 23 augustus as. tegemoet.

Voor nadere informatie kunt u contact met [REDACTED] van mijn kantoor (telefonisch bereikbaar nummer 070-[REDACTED] of 06-[REDACTED] e-mail [REDACTED]@rvob.nl). Voor de goede orde meld ik u dat [REDACTED] afwezig is van 21 juli tot en met 15 augustus. Tijdens zijn afwezigheid kunt u zich wenden tot [REDACTED], bereikbaar op 070-[REDACTED].

Hoogachtend,
De Staatssecretaris van Financiën
namens deze,

[REDACTED]
hoofd afdeling Verkoop



RVOB Dir. Vastgoed Regio West

Rel.Nr. : 145826 Datum ontv. : 10.10.2011

ZaakNr.

Behandelaar



101027715901

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf

T.a.v. [redacted]

Postbus 20201

2500 EE DEN HAAG

Betreft
Rapportage 14 locaties, ligplaatsen
woonboten

Telefoon
020 6 644 644

Onze referentie
Rka/Wko/T34393

Contactpersoon
[redacted]

Datum
6 oktober 2011

E-mail
[redacted]

Geachte heer [redacted],

Hierbij treft u aan het taxatierapport in tweevoud, inzake de taxatie van het object gelegen aan diverse ligplaatsen.

Tevens zenden wij u onze declaratie T1279 ad EUR 21.384,30 inclusief BTW. Wij verzoeken u vriendelijk genoemd bedrag over te maken op bankrekeningnummer vermeld op vernoemde declaratie ten name van DTZ Zadelhoff v.o.f. te Amsterdam.

Wij danken u voor deze opdracht en zijn uiteraard, indien gewenst, graag tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.,
namens deze,


drs. Robert Kat MSRE MRICS RT

Bijlage: - taxatierapport in tweevoud;
- declaratie T1279.

Apollolaan 150 - 1077 BG Amsterdam, Postbus 74030 - 1070 BA Amsterdam www.dtz.nl

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen 's-Hertogenbosch Hoofddorp Rotterdam Utrecht Zwolle.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

Inhoudsopgave

	Pagina
Managementsamenvatting	3
Algemeen	
Opdrachtgever	6
Adviseurs	6
Doel	6
Definitie huurwaarde	6
Definities	7
Informatie	7
Rapportage	7
Uitgangspunten	7
Plan van Aanpak	7
Rekenmethoden	8
Objecten	
Objectbeschrijvingen	10
Huurwaarden	
Algemeen	15
Comparatieve methode	15
Residuele methode	16
Marktsituatie	
Algemeen	21
Woningmarkt	21
Woonboten	22
Getaxeerde waarde	
Getaxeerde waarden	24
Bijlagen	
Rekenmodel: voorbeeldberekening IJburg	
Algemene voorwaarden en tarieven DTZ Zadelhoff V.O.F.	

Managementsamenvatting

Inleiding

Naar aanleiding van een voorgenomen verhoging van de huurprijs voor ligplaatsen op staatswater en staatsoever, is een discussie ontstaan tussen de Staat als verhuurder en de huurders van de ligplaatsen van woonboten over de hoogte en redelijkheid van deze huurprijzen.

- Het doel van de opdracht is, ter toetsing van het huurprijsherzieningsvoorstel van het RVOB, de huurwaarde te taxeren van ligplaatsen van woonboten op veertien locaties.

De markt voor ligplaatsen kenmerkt zich door veel verhurende partijen die niet of beperkt (economisch) rationeel handelen. Dit betreffen voornamelijk gemeenten die het verhuurbeleid voor ligplaatsen hebben gevormd op basis van niet alleen economische maar ook maatschappelijk wenselijke beweegredenen.

In de huidige situatie profiteren veel eigenaren van woonboten op twee fronten. Ten eerste hebben zij een direct financieel voordeel doordat er een te laag bedrag aan huur wordt betaald. Ten tweede kunnen de eigenaren van de woonboten een hogere prijs vragen bij de verkoop van hun woonboot (in bijna alle gevallen inclusief ligplaats).

Definities

Bij het opstellen van deze rapportage is uitgegaan van onderstaande definities:

Huurwaarde

De huurwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen goed geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Woonboot

Hieronder vallen de volgende typologieën:

- Arken. Dit zijn betonnen casco's waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is bevestigd.
- Scharken. Dit zijn veelal metalen schepen, vaak in onbruik geraakte binnenvaartschepen of schuiten, waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is gemaakt. Ze lijken op Arken, maar onderscheiden zich door de metalen onderbouw. Ze moeten eens in de vijf jaar naar de werf voor onderhoud.
- Woonschepen: vaak traditionele schepen, uit de vaart genomen binnenvaartschepen of anderszins historische schepen die een liggende (niet varende) woonfunctie hebben gekregen. Soms zijn deze woonschepen nog in staat tot varen.

Ligplaats

Onder een ligplaats wordt verstaan: een plaats in het water met eventueel bijbehorende oever, bestemd of geschikt om door een woonboot bij verblijf te worden ingenomen.

Rekenmethoden**GBO**

De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GBO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang volgens NEN 2580.

BVO

Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Bij de bepaling van de huurwaarde zijn twee methoden gehanteerd: de comparatieve methode en de residuele waardemethode.

Comparatief

Bij de comparatieve methode is gezocht naar referenties van huurprijzen die op basis van locatiekenmerken gecorrigeerd kunnen worden ter bepaling van de huurwaarde van onderhavige locaties. Het grootste deel van de referenties is afkomstig van overheidsinstanties (voornamelijk gemeenten).

De tarieven zijn bij nadere bestudering niet goed bruikbaar gebleken voor de bepaling van de huurwaarde (zie inleiding voor definitie). In de Discussienotitie van het Projectbureau Wonen op Water is de opbouw van de huurprijzen van diverse gemeenten onderzocht waarbij de volgende conclusie is getrokken: "Het is voor de gemeenten onduidelijk waarop de hoogte van het tarief is gebaseerd. De gemeenten gaven aan dat er ooit een tarief is vastgesteld en dat dit tarief sindsdien steeds is aangepast. De onderbouwing van de ooit in het begin gekozen tarief is bij alle gemeenten onbekend."

De conclusie in onderhavig rapport is dat deze referenties ontoereikend zijn voor de bepaling van een huurwaarde voor de onderhavige locaties. Indien dergelijke gegevens worden gebruikt bij de bepaling van de huurwaarde, houden tarieven stand die niet zijn gerelateerd aan de markt en vormt zich een vicieuze cirkel.

In dat kader is de vergelijking van liggelden op basis van de comparatieve methode in deze rapportage niet uitgevoerd. De marktconformiteit van de tarieven dient immers centraal te staan. Deze wordt niet bereikt door terug te grijpen op tarieven die niet zijn voorzien van een (marktgerelateerde) onderbouwing.

Residueel

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de grondwaarde het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs) de totale stichtingskosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten.

De kosten voor de realisatie van een woonboot bestaan uit verschillende delen, waaronder:

- de bouwkosten van de woonboot;
- de bijkomende kosten, waaronder architectkosten en overige adviseurkosten;
- verkoopkosten
- rentelasten en een post onvoorzien in de vorm van winst en risico.

In formulevorm kan de residuele methode als volgt worden weergegeven:

$$MW - K - RWR = WK$$

MW = de marktwaarde van het object na realisatie (opbrengsten)

K = de bouwkosten, bijkomende kosten en de verkoopkosten

RWR = Renteverlies over bouwkosten en bijkomende kosten, Winst en Risico

WK = de waarde van de kavel

Huurwaarden

Voor het bepalen van de huurwaarde van de ligplaatsen is de residuele waarde (WK) van de ligplaats als uitgangspunt genomen. Door deze waarde te vermenigvuldigen met een marktconforme rentevoet is de huurwaarde berekend. Deze methode is vergelijkbaar met de methode die wordt toegepast bij de bepaling van de canon bij erfpachtcontracten. De rentevoet is bepaald aan de hand van twee factoren. Er is gekeken naar canonpercentages die gemeenten in rekening brengen (tussen de 3,70% en 4,25%) en naar de kapitaalmarkt. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van een percentage van 4,00%. Hierbij is rekening gehouden met de beheerskosten die bij huur hoger zijn dan bij erfpacht.

De huurwaarden zoals berekend voor alle locaties zijn weergegeven in onderstaand tabel:

Plaats	Adres	Grondwaarde EUR	Huurwaarde EUR
Aalst	Afgedamde Maas	64.150	2.566
Arnhem	Boterdijk	34.823	1.393
Arnhem	Onderlangs	38.575	1.543
Gorinchem	Merwedekanaal	28.666	1.147
IJmuiden	Noordersluisweg	57.500	2.300
Maastricht	Boscherweg	81.185	3.247
Nieuwegein	Merwedestraat	54.262	2.170
Nijmegen	Oostkanaaldijk	69.321	2.773
Olburgen	Pipeluurseweg	40.501	1.620
Papenhoven	Berghaven	44.804	1.792
Renkum	Veerweg	43.772	1.751
Utrecht	Merwedepantsoen	50.720	2.029
Valkenburg ZH	Waterlelie	50.408	2.016
Velserbroek	Linie	174.665	6.987

Algemeen

Oprachtgever **Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf** gevestigd te Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de heer P.J. Delbeek.

Adviseurs **DTZ Zadelhoff v.o.f.**, een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door drs. G.J.H. Boeve MRE MRICS RT en drs. E. F. Halter MRICS RT, beiden werkzaam bij DTZ Zadelhoff Valuation Advisory Services, kantoorhoudende Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam.

Doel Naar aanleiding van een voorgenomen verhoging van de huurprijs voor ligplaatsen op staatswater en staatswoer, is een discussie ontstaan tussen de Staat als verhuurder en de huurders van de ligplaatsen van woonboten over de hoogte en redelijkheid van deze huurprijzen.

Het doel van de opdracht is, ter toetsing van het huurprijsherzieningsvoorstel van het RVOB, de huurwaarde te taxeren van ligplaatsen van woonboten op veertien locaties.

Definitie huurwaarde De algemeen geaccepteerde definitie voor de huurwaarde is als volgt: "De huurwaarde representeert het bedrag dat de huurder verschuldigd is aan de verhuurder als redelijke tegenprestatie voor het uitsluitend gebruik van de onroerende zaak, uitgaande van de voor het soort onroerende zaak gebruikelijke voorwaarden en condities en uitgaande van de huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijk worden betaald."

De definitie gaat uit van rationeel handelende partijen die ieder voor zich streven naar maximaal nut. Het begrip nut is een abstract begrip, waarmee in een model van de economische werkelijkheid de werking van bepaalde economische processen op een eenvoudige manier uitgelegd kan worden. Economen gaan ervan uit dat agenten in de economie rationele keuzes maken, of, dat het gedrag van agenten het beste voorspeld wordt in een model dat gebaseerd is op rationele keuzes. De modellen van het CPB gaan daar bijvoorbeeld ook van uit.

De markt voor ligplaatsen kenmerkt zich door veel verhurende partijen die niet of beperkt (economisch) rationeel handelen. Dit betreffen voornamelijk gemeenten die het verhuurbeleid voor ligplaatsen hebben gevormd op basis van niet alleen economische maar ook maatschappelijk wenselijke beweegredenen. Derhalve is de volgende passage in de definitie; "de huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijk worden betaald" niet toereikend bij het beantwoorden van de vraagstelling. Bij het opstellen van deze rapportage is dan ook uitgegaan van onderstaande definitie:

De huurwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen goed geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Meer informatie over de markt van woonboten is te vinden onder het kopje
marktsituatie.

Definities**Woonboot**

Hieronder vallen de volgende typologieën:

- Arken. Dit zijn betonnen casco's waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is bevestigd.
- Scharken. Dit zijn veelal metalen schepen, vaak in onbruik geraakte binnenvaartschepen of schuiten, waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is gemaakt. Ze lijken op Arken, maar onderscheiden zich door de metalen onderbouw. Ze moeten eens in de vijf jaar naar de werf voor onderhoud.
- Woonschepen: vaak traditionele schepen, uit de vaart genomen binnenvaartschepen of anderszins historische schepen die een liggende (niet varende) woonfunctie hebben gekregen. Soms zijn deze woonschepen nog in staat tot varen.

Ligplaats

Onder een ligplaats wordt verstaan: een plaats in het water met eventueel bijbehorende oever, bestemd of geschikt om door een woonboot bij verblijf te worden ingenomen.

GBO

De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GBO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang volgens NEN 2580.

BVO

Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Rapportage

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxatie wordt uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage aan het rapport gehecht.

Uitgangspunten

De navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd in het kader van de waardering:

- Er is geen titelrecherche gepleegd. Aangenomen is dat er geen significante omstandigheden in de titels staan vermeld;
- Voor de residuele berekening is uitgegaan van de verkoopwaarde van een

woonboot bestaande uit een betonnen casco met daarop één woonlaag;

- Bij het bepalen van de bouwkosten is uitgegaan van de kosten van een nieuw te bouwen woonboot met één woonlaag;
- Bij de staat van de grond/oever is uitgegaan dat alle voorzieningen (zoals steigers, utiliteiten en dergelijke) voor rekening komen van de woonbooteigenaar;
- Met de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen (vaak reeds aanwezig) is rekening gehouden door hiervoor een forfaitair bedrag op te nemen van EUR 10.000,- (gezien de afgelegen locaties).

Plan van aanpak

Bij de bepaling van de huurwaarde zijn twee methoden gehanteerd: de comparatieve methode en de residuele waardemethode.

Rekenmethoden

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt

- vraag en aanbod op de markt

Locatie

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen

Onroerende zaak

- zakelijke en andere lasten
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid.

Residuele waardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de grondwaarde het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs) de totale stichtingskosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten.

De residuele methode zoals toegepast in deze taxatie ten behoeve van de huurwaardeberekening voor ligplaatsen, bestaat uit twee delen, waarbij beide gebruik maken van comparatief vastgestelde inputgegevens. Het eerste deel, de waarde van de ligplaats, wordt berekend door de onderhandse verkoopwaarde van een woonboot te bepalen en daarvan de kosten voor de realisatie van de woonboot in aftrek te nemen. Bij de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde is gebruik gemaakt van verkoopreferenties en aanbodreferenties van bestaande en nieuwe woonboten. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn deze referenties gecorrigeerd naar grootte, locatie

en ouderdom waarbij als uitgangspunt een nieuwe woonboot is genomen. Hierbij is ook de huidige huur van de ligplaats (voor zover deze bekend is) gekapitaliseerd en opgeteld bij de opbrengstwaarde aangezien bij de referenties uit is gegaan van eigen ligplaatsen (eigen grond).

Door uit te gaan van een nieuwe woonboot zijn de kosten voor de realisatie van de woonboot en ligplaats het eenvoudigst te bepalen (het bepalen van afschrijvingen wordt daarmee vermeden).

Ten tweede wordt op basis van de residueel berekende waarde van de ligplaats een huurwaarde bepaald. De huurwaarde wordt berekend door de ligplaatswaarde te vermenigvuldigen met een marktconforme rentevoet. Deze rentevoet wordt bij de meeste verhuringen vastgesteld op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een risico-opslag, eventueel een administratieve opslag en een toeslag die afhankelijk is van de gekozen indexatie.

Uiteindelijk is de hoogte van de huur gelijk aan de vermenigvuldiging van de grondwaarden en de rentevoet. Dit is ook een veelgebruikte methode bij de bepaling van de canon bij erfpachtcontracten

Objecten

Objectbeschrijving

Hieronder een korte omschrijving per ligplaats van de locatie en voorzieningen rondom de ligplaats.

Aalst

De ligplaatsen in Aalst liggen in de kadastrale gemeente Brakel op de kruising tussen de Maasdijk en de Maas-Waalweg. De Maasdijk is een goed onderhouden dijk waar regelmatig verkeer van gebruik maakt. Door de hoogte van de dijk is het onwaarschijnlijk dat bewoners van de woonboten hier last van ondervinden. Het betreft een zichtlocatie met op een paar honderd meter enige industrie. De woonboten liggen echter beschermt waardoor deze hiervan nauwelijks last ondervinden. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Voor de voorzieningen zijn de woonbootbewoners aangewezen op Aalst. De dorpskern ligt hier op circa 1,5 km.

Arnhem, Onderlangs en Boterdijk

Nabij het stadscentrum aansluitend aan de wijk Coehoorn liggen langs de Rijn diverse woonboten, aansluitend op de aanlegkade van de stad Arnhem. Bij het gebied is op het openbare terrein een ruime parkeervoorziening aanwezig. De woonboten zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals elektra, waterleiding en riool.

Naast de ligplaats in het water van de Rijn gebruiken de bewoners een deel van het talud en hebben zij dit ingericht als tuin en zijn er kleine opstallen op gesticht, hoofdzakelijk in gebruik als schuur. Een tweetal woonboten wordt tevens gebruikt als Bed & Breakfast. De locatie is door haar rustieke ligging aan de Rijn met uitzicht op de Meinderswijk (natuurgebied en voormalige steenfabriek) en de ligging nabij het stadscentrum met al haar voorzieningen, uniek te noemen. De Rijn is een door de binnenscheepvaart gebruikte rivier en onderhevig aan wisselende waterhoogten.

De ligplaatsen op de locatie Onderlangs sluiten aan op het gebied Boterdijk. De locatie ligt iets meer westwaarts doch sluit aan op het gebied Boterdijk en eindigt bij het Rijnhotel. De ruimte tussen de rivier (ligplaats en de openbare weg) is minder groot dan in het gebied Boterdijk. Gebruikers van de woonboten op deze locatie hebben de mogelijkheid van parkeren op een geasfalteerde weg die zich buitendijks bevindt langs de verhoogde winterdijk. Ook deze locatie is voorzien van aansluitingen op de nutsvoorzieningen elektra, water en riool.

Gorinchem

De ligplaatsen in Gorinchem liggen aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van het Steenenhoeksekanaal. Aan beide zijden liggen ca. 15 woonboten. In de omgeving is industriële bedrijvigheid aanwezig. Alhoewel op het moment van bezichtiging geen sprake was van stankoverlast, is de kans op stankoverlast aanwezig. Via het Steenenhoeksekanaal is het Stadhuisplein zeer goed bereikbaar. Voor de voorzieningen zijn de woonbootbewoners aangewezen op het stadscentrum dat via het Stadhuisplein en de Langebrug goed bereikbaar is. Naast de woonboten is tevens een steiger aanwezig waar de mogelijkheid bestaat om motorboten aan te leggen. De ligplaatsen zijn bereikbaar via de Banneweg die aansluit op de A27.

IJmuiden

De woonboten in IJmuiden zijn in de haven gesitueerd aan het sluiscomplex in IJmuiden. In de directe omgeving is met name industriële bedrijvigheid gevestigd. Deze bestaat voor een groot deel uit het fabrieksterrein van TATA Steel. Ten behoeve van dit fabrieksterrein is er veel scheepvaartverkeer op deze locatie die de fabriek voorziet van grondstoffen en andere productiemiddelen. Dit veroorzaakt veel overlast voor de woonbotenbewoners. Verder hebben de bewoners last van luchtvervuiling die door de fabriek wordt veroorzaakt.

Om de ligplaatsen van de woonboten te bereiken moet men een deel van het industrieterrein oversteken of gebruik maken van de Kanaalweg. Voor de voorzieningen zijn de bewoners van de woonboten aangewezen op het centrum van IJmuiden die bereikbaar is via de Kanaalweg.

Maastricht

De ligplaatsen zijn gesitueerd aan de Stuwweg te Maastricht. Deze is te bereiken via de Bosscherweg die het centrum van Maastricht verbindt met Lanaken (België). De Bosscherweg is direct aangesloten op de Noorderburg waardoor er een goede verbinding is met de rest van de stad. De afstand van de ligplaatsen tot het centrum van Maastricht is circa 1,5 km.

Op de locatie liggen circa 25 tot 30 woonboten. De stuwweg is een doodlopende weg waarmee een deel van de woonboten ontsloten wordt. De ligplaatsen zijn een afleidingskanaal van de Maas.

Het gebied ten noorden van de Stuwweg bestaat voornamelijk uit landbouwgronden. Ten zuiden van de locatie ligt het plangebied Belvédère. Hierin was het plan om het gehele gebied tot 2030 herontwikkeld van hoofdzakelijk industrie- en bedrijfsgebied tot woongebied. De bestaande woningen in dit gebied zijn deels herontwikkeld en/of gerenoveerd.

Door de economische crisis is de uitvoering tijdelijk gestagneerd. Naast krimp, crisis en afnemende belangstelling voor gebiedsontwikkeling vanuit de private hoek, doen zich ook kansen voor: Rijks- en provinciale subsidie voor aanpassing van de hoofdinfrastructuur, herbestemming van monumentale gebouwen, nieuwe programmapunten als grootschalige retail, cultuur, onderwijs, de tram met Vlaanderen, de duurzame energiecentrale etc. Op dit moment vindt een herijking plaats van plan, aanpak en partijen, hetgeen moet leiden tot een goede eindbestemming voor Belvédère.

Nieuwegein

In Nieuwegein liggen ruim 10 woonboten naast elkaar aan de oostoever van het Merwedekanaal. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie. De directe omgeving bestaat grotendeels uit woongebied met de bijbehorende voorzieningen. Via de Koninginnenlaan is de locatie goed bereikbaar per auto en OV.

Het Merwedekanaal wordt met name bevaren door recreatieve boten waardoor de aanwezigheid van het scheepvaartverkeer niet voor veel overlast zorgt. Voor de dagelijkse voorziening zijn de woonbootbewoners aangewezen op het centrum van

Nieuwegein dat goed bereikbaar is.

Nijmegen

De woonboten liggen in het Maas-Waal Kanaal bij de sluizen naar de Waal bij Weurt (Nijmegen). De locatie is omgeven door de industrieterreinen van Nijmegen met o.a. vestigingen van metaal- en schrootverwerkers, olie opslagplaatsen, scheepsbeladers, puinverwerkers e.d. zwaardere industriële activiteiten. Nabij nummer 317 ligt tevens een bunkerschip. Huisnummer 319 (woonboot) wordt te koop aangeboden voor € 175.000,- k.k.

Het Maas-Waal Kanaal is een druk bevaren route waardoor de woonboten hinder ondervinden van de passerende schepen en de schepen die moeten wachten om geschut te worden. Voor de dagelijkse voorziening zijn de bewoners aangewezen op het centrum van Weurt gelegen op fietsafstand, of de wijkvoorzieningen van Nijmegen.

Olburgen

Op het platteland van de Gelderse Achterhoek, gelegen tussen Doesburg en Steenderen ligt het pittoreske dorpje Olburgen, bekend om de aanwezigheid van meerdere recreatieparken, zoals; Dorado Beach, Het Zwarte Schaar en De IJsselstrand. Via de Pipeluurweg is de jachthaven van recreatiepark Dorado Beach te bereiken. De getaxeerde ligplaatsen liggen buiten deze jachthaven langs de IJssel.

De aanwezige dode arm van de IJssel wordt gebruikt door de recreanten van de aanliggende recreatieparken en vormt een natuurgebied.

Voor de dagelijkse voorzieningen is men aangewezen op Olburgen (zeer beperkt), Dieren (bereikbaar per pont) of Doesburg. De dichtstbijzijnde aansluiting op het openbaar vervoer is Dieren (bus en trein) of, als de pont buiten gebruik is, Steenderen of Doesburg (uitsluitend streekbusvervoer). Het gebied en de locatie zijn bij uitstek geschikt voor natuurliefhebbers.

Papenhoven

De ligplaatsen aan de Berghaven in Papenhoven zijn te bereiken via de Meerveldweg en de Parallelweg. De Berghaven is aangemerkt als toegangsweg uitsluitend voor bestemmingsverkeer. Deze toegangsweg is alleen geschikt voor eenrichtingsverkeer gezien de beperkte breedte van de weg. Aan de weerszijden van deze weg zijn auto's van de woonbotenbewoners geparkeerd op de groenstrook en/of op zelfaangelegde verhardingen ten behoeve van parkeren.

De locatie is een binnenhaven van het Julianakanaal en ligt één kilometer stroomafwaarts na de sluis van Born. Het Julianakanaal begint ten noorden van Maastricht als aftakking van de Maas en eindigt ongeveer 36 kilometer verder bij Maasbracht, alwaar het water terug de Maas instroomt. De meeste schepen die via de Maas naar België varen, gaan door het Julianakanaal.

Het omliggende gebied van de Berghaven bestaat voornamelijk uit landbouwgrond. Tegenover de locatie, aan de overzijde van het Julianakanaal, is een bedrijfsterrein gesitueerd met autogerelateerde bedrijvigheid. Aan de Berghaven zijn behoudens de woonboten ook enkele opstallen geelgen met bedrijfshallen waar voornamelijk havengerelateerde activiteiten plaatsvinden.

Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de naastliggende dorpen als Papenhoven en/of Born.

Renkum / Doorwerth

Direct aansluitend aan het industrieterrein behorende tot de productielocatie van Norske Skog (Parenco), grootste producent van krantenpapier in Nederland, liggen op het dijktafud van de Rijn een tweetal woonboten. Deze zijn bereikbaar via de Veerweg. Het veer is overigens niet meer in de vaart. Ten oosten van de locatie bevindt zich een in de uiterwaarden gelegen natuurgebied met voormalige steenfabrieken van o.a. Terca. Voor zover kan worden waargenomen is er geen aansluiting op het aardgasnet (Propaantanks).

De woonboten liggen aan het dijktafud van de Rijn, doch aangenomen wordt dat bij hoog water de woonboten in het water komen. Aan de overzijde van de Rijn zijn een steenfabriek (Terca) en agrarische bebouwing aanwezig. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op het centrum van Renkum, gelegen op loopafstand. De locatie is goed bereikbaar vanaf de rijksweg A50.

Utrecht

De locatie in Utrecht ligt aan de rand van de Rivierenwijk aan rustig water. Het omliggende gebied bestaat grotendeels uit woongebied en een bedrijventerrein tegenover de woonboten. Het bedrijventerrein bestaat uit een mix van kantoren en bedrijfsgebouwen.

Het gebied is goed bereikbaar via de Socrateslaan en de Beneluxlaan. Voor de dagelijkse voorzieningen kunnen de bewoners terecht in de directe omgeving in de Rivierenwijk. Tevens is het centrum van Utrecht op geringe afstand gelegen. Het gebied tegenover de woonboten wordt hergestructureerd, hetgeen ten goede komt aan de kwaliteit van de locatie.

Valkenburg ZH

De woonboten in Valkenburg liggen in een zijvertakking van de Rijn. Een enkelling ligt ook aan de Rijn zelf. De woonboot aan de Rijn heeft een schitterend uitzicht, de woonboten in de zijvertakking liggen erg beschut. De woonboten zijn als het ware ingesloten door een woonwijk en bedrijventerrein enerzijds en agrarisch gebied anderzijds. Hierdoor vormen de ligplaatsen een scheiding tussen het bebouwde gebied en het agrarisch gebied. De locatie is redelijk goed bereikbaar via de N206. Doordat de woonboten een scheiding vormen tussen bebouwing en agrarisch gebied ontstaat er ook een groot verschil in het uitzicht van de woonboten. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op het centrum van Valkenburg, Katwijk of Rijnsburg.

Velserbroek

Op de locatie Velsbroek zijn aan het Zijkanaal verschillende woonboten gelegen. Het betreft een zichtlocatie met veel natuur en weinig bebouwing. In de directe omgeving bevindt zich de golfbaan Spaarnwoude en het naastliggende recreatiegebied. Ten zuiden van de locatie ligt Spaarnwoude. Op de locatie is sprake van weinig scheepvaartverkeer, met als gevolg daarvan weinig overlast. In de nabijheid van de boten bevindt zich ook een oud fort. De locatie heeft een zeer hoge kwaliteit gezien de aanwezige natuur, het uitzicht en de geringe mate van overlast. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op Velsbroek en eventueel Haarlem.

Huurwaarden

Algemeen

Bij het bepalen van de huurwaarde zijn twee methoden gehanteerd; de comparatieve methode en de residuele methode.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode is gezocht naar referenties van huurprijzen die op basis van locatiekenmerken gecorrigeerd kunnen worden ter bepaling van de huurwaarde van onderhavige locaties. Het grootste deel van de referenties is afkomstig van overheidsinstanties (voornamelijk gemeenten). In de twee onderstaande tabellen staan de huurprijzen zoals deze besproken en vergeleken zijn in de "Discussienotie precario voor Woonboten" van het Projectbureau Wonen op Water van de gemeente Amsterdam uit 2005. Er is enerzijds een vergelijking gemaakt tussen de verschillende stadsdelen in Amsterdam en anderzijds een vergelijking met de huurprijzen in overige gemeenten.

Gemeente	Maatstaf	Tarief in 2005 EUR / m ² wateropp.
Amsterdam	m ² wateropp. boot	5,61
Leiden	Lengte boot:	
	Tot 15 m	6,81
	Vanaf 15m	10,20
Rotterdam	m ² wateropp:	
	Tot 40 m ²	0,46
	Vanaf 40 m ²	0,84
Utrecht	m ² wateropp. boot	4,15
Zaanstad	m ² wateropp. boot	1,66

Stadsdelen Amsterdam	Tarief in 2005 EUR / m ² wateropp.
Bos en Lommer	5,62
Centrum	6,25
De Baarsjes	4,49
Geuzenveld – Sloterveer	4,72
Noord	5,20
Oost/Watergraafsmeer	5,20
Osdorp	4,90
Oud-West	6,23
Oud Zuid	5,10
Slotervaart	4,97
Westpoort	5,00
Westerpark	9,66
Zeeburg	5,05
Zuideramstel	5,80
Zuidoost	5,45

De tarieven in bovenstaande tabellen zijn bij nadere bestudering niet goed bruikbaar gebleken voor de bepaling van de huurwaarde (zie inleiding voor definitie). In de

Discussienotitie van het Projectbureau Wonen op Water is de ~~opbouw van de huurprijzen van diverse gemeenten~~ onderzocht waarbij de volgende conclusie is getrokken: "Het is voor de gemeenten onduidelijk waarop de hoogte van het tarief is gebaseerd. De gemeenten gaven aan dat er ooit een tarief is vastgesteld en dat dit tarief sindsdien steeds is aangepast. De onderbouwing van de ooit in het begin gekozen tarief is bij alle gemeenten onbekend."

Daarnaast betreffen de meeste referenties precariotarieven. Precario is geen betaling voor de marktwaarde van de ligplaats, hoewel de ontwikkeling van de marktwaarde wel van invloed kan zijn op de redelijkheid van het tarief. Op basis van transactiegegevens heeft het projectbureau Wonen op Water 12 objecten vergeleken en geconstateerd dat de stijging van het precario veel lager was dan de stijging van de waarde van de woonboot met ligplaats.

De conclusie in onderhavig rapport is dat deze referenties ontoereikend zijn voor de bepaling van een huurwaarde voor de onderhavige locaties. Indien dergelijke gegevens worden gebruikt bij de bepaling van de huurwaarde, houden tarieven stand die niet zijn gerelateerd aan de markt en vormt zich een vicieuze cirkel.

In dat kader is de vergelijking van liggelden op basis van de comparatieve methode in deze rapportage niet uitgevoerd. De marktconformiteit van de tarieven dient immers centraal te staan. Deze wordt niet bereikt door terug te grijpen op tarieven die niet zijn voorzien van een (marktgerelateerde) onderbouwing.

De comparatieve methode is echter wel gehanteerd ten behoeve van de bepaling van de verkoopprijzen van de woonboten inclusief ligplaats, als onderdeel van de residuele waardemethode.

Residuele methode

De volgende referenties van woonboten met ligplaats zijn gebruikt ter indicatie van de opbrengsten van woonboten inclusief ligplaats op de diverse locaties:

Plaats	Adres	Opp. GBO	Vraagprijs EUR	Prijs per m ² GBO
Utrecht	Merwedeplantsoen	59 m ²	209.000	3.542,-
Utrecht	Billionkade	130 m ²	420.000	3.230,-
Utrecht	Keulsekade	63 m ²	209.000	3.317,-
Utrecht	Merwedeplantsoen	155 m ²	348.000	2.245,-
Nieuwegein	Utrechtsestraatweg	120 m ²	429.000	3.575,-
Gorinchem	Kanaal v. Steenenh.	132 m ²	375.000	2.840,-
Gorinchem	Stationsweg	85 m ²	298.000	3505,-
Nijmegen	Oostkanaaldijk	85 m ²	175.000	2.058,-
Arnhem	Westvoorstedijk	75 m ²	199.000	2.653,-
Papenhoven	Berghaven	75 m ²	148.000	1.973,-
Valkenburg	Voorschoterweg 19	85 m ²	284.000	3.341,-
Valkenburg	Voorschoterweg 25	58 m ²	193.300	3.333,-
Valkenburg	Botenpad 32	95 m ²	319.000	3.585,-
Valkenburg	Botenpad 16	100 m ²	299.000	2.990,-
Velserbroek	Linie	165 m ²	635.000	3.848,-
Velserbroek	Liniepad	140 m ²	480.000	3.429,-

Velsen-Zuid Stelling 36 115 m² 385.000 3.348,-

GBO:gebruiksoppervlakte

De kosten voor de realisatie van een woonboot bestaan uit verschillende delen, waaronder:

- de bouwkosten van de woonboot;
- de bijkomende kosten, waaronder architectkosten en overige adviseurkosten;
- verkoopkosten;
- rentelasten en een post onvoorzien in de vorm van winst en risico;

Een nieuwe woonboot van ca. 80 m² BVO is te koop vanaf EUR 80.000,-. De hoogte van de prijs is afhankelijk van de grootte, de hoogte, het materiaalgebruik en het ontwerp. Binnen de taxatie is uitgegaan van een standaard woonboot met 1 woonlaag. Voor de bijkomende kosten is een vast percentage van 15% gehanteerd. Met de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen (vaak reeds aanwezig) is rekening gehouden door hiervoor een forfaitair bedrag op te nemen van EUR 10.000,- (gezien de meestal afgelegen locaties).

Door de bovenstaande kosten in aftrek te brengen van de geschatte verkoopopbrengsten op basis van de comparatieve methode, is de waarde van ligplaats residueel bepaald. Indien het een ligplaats betreft die gehuurd wordt, moet de gekapitaliseerde huur bij de verkoopopbrengsten worden opgeteld.

In formulevorm betekent dit:

$$MW - K - RWR = WK$$

MW = de marktwaarde van het object na realisatie (opbrengsten)

K = de bouwkosten, bijkomende kosten en de verkoopkosten

RWR = Renteverlies over bouwkosten en bijkomende kosten, Winst en Risico

WK = de waarde van de kavel

Ten behoeve van de bepaling van een marktconforme verkoopopbrengst zijn, naast genoemde referenties zijn ook enkele referenties geanalyseerd van woonboten die zijn verkocht waarbij de ligplaats wordt verhuurd, dan wel in erfpacht is uitgegeven. Het aantal transactiereferenties is echter beperkt. Dit komt voornamelijk omdat er een relatief gering aantal woonboten wordt verkocht per jaar.

De onderstaande transacties hebben betrekking op verkopen van woonboten met een ligplaats die wordt verhuurd.

Plaats	Adres	Type	m ²	Transactieprijs	Datum
Velserbroek	Linie 25	Woonark	-	195.000	2009
Amsterdam	Schellingswouderdijk	Woonschip	-	200.000	2011
Amsterdam	Buikslotermeerdijk	Woonark	-	385.000	2010

In Amsterdam IJburg zijn tussen 2006 en 2010 diverse ligplaatsen voor woonboten in erfpacht uitgegeven voor prijzen tussen de EUR 110.000,- en EUR 145.000,- (een

voorbeeldberekening van deze locatie staat in bijlage 1). De bedragen hebben betrekking op de afkoop van de jaarlijkse betalingsverplichting van de canon. Afkoop houdt in dat alle, nog niet vervallen, canontermijnen in één keer worden betaald in de vorm van een afkoopsom. Indien aan begin van het tijdvak wordt afgekocht, is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde van de aangeane duur van het erfpachtrecht.

Voor het bepalen van de huurwaarde van de ligplaatsen is de residuele waarde van de ligplaats als uitgangspunt genomen. Door deze waarde te vermenigvuldigen met een marktconforme rentevoet is de huurwaarde berekend. Deze methode is vergelijkbaar met de methode die wordt toegepast bij de bepaling van de canon bij erfpachtcontracten. De rentevoet is bepaald aan de hand van twee factoren. Er is gekeken naar canonpercentages die gemeenten in rekening brengen (tussen de 3,70% en 4,25%) en naar de kapitaalmarkt. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van een percentage van 4,00%. Hierbij is rekening gehouden met de beheerskosten die bij huur hoger zijn dan bij erfpacht.

Huurwaarden

De huurwaarden van de ligplaatsen in het onderliggende rapport zijn volgens het onderstaande stappenplan bepaald. Als voorbeeld wordt de locatie Utrecht volgens het stappenplan toegelicht.

1. Bepalen opbrengstwaarde (MW)

Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande objecten een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Bij de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde is gebruik gemaakt van verkooppreferenties (voor zover bekend) en aanbodreferenties van bestaande en nieuwe woonboten. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn deze referenties gecorrigeerd naar grootte, locatie en ouderdom waarbij als uitgangspunt een nieuwe woonboot is genomen. Hierbij is ook de huidige huur van de ligplaats (voor zover deze bekend is) gekapitaliseerd en opgeteld bij de opbrengstwaarde.

Voorbeeld Utrecht:

*De opbrengstwaarde in Utrecht is bepaald aan de hand van referenties. Hiermee is de huidige waarde van de woonboot vastgesteld op EUR 173.684,-. Deze waarde is vervolgens gecorrigeerd door het te verhogen met een nieuw voor oud toevoeging van 25% en een factor 20 op de huidige huur van de ligplaatsen (EUR 296,- per jaar). Dit resulteert in een marktwaarde (MW) van $173.684 * 1,25 + 20 * 296 =$ EUR 223.025,- voor een nieuwe woonboot op deze locatie.*

2. Bouwkosten, bijkomende kosten en verkoopkosten (K)

De kosten voor de realisatie van een woonboot bestaan uit verschillende delen, waaronder:

- de bouwkosten van de woonboot;
- de bijkomende kosten, waaronder architectkosten en overige adviseurskosten;
- verkoopkosten

Een standaard nieuwe woonboot van ca. 80 m² BVO is te koop vanaf EUR 80.000,-. De hoogte van de prijs is afhankelijk van de grootte, de hoogte, het materiaalgebruik en het

ontwerp. Binnen de taxatie is uitgegaan van een standaard woonboot met 1 woonlaag. Voor de bijkomende kosten is een vast percentage van 15% gehanteerd. Met de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen (vaak reeds aanwezig) is rekening gehouden door hiervoor een forfaitair bedrag op te nemen van EUR 10.000,- excl. BTW (i.v.m. afgelegen locaties).

Voorbeeld Utrecht:

De bouwkosten zijn gerelateerd aan het bovenstaande bedrag van EUR 80.000,-. Dit is gelijk aan EUR 1.000,- per m² excl. BTW voor een standaard woonboot. Om op deze locatie een nieuwe boot te kunnen verkopen dienen extra kosten gemaakt te worden. Deze correctie is 20% en betreft o.a. materiaalgebruik, afwerking, aanleg stelger. De bouwkosten zijn daarmee berekend op EUR 1.200,- per m² BVO, excl. BTW en EUR 1.428,- per m² BVO, incl. BTW. Bij een oppervlakte van 83 m² BVO zijn de bouwkosten EUR 117.810,-

Voor het berekenen van de bijkomende kosten is een vast percentage gebruikt van 15% waardoor deze EUR 17.672,- bedraagt.

De nutsvoorzieningen zijn forfaitair vastgesteld op EUR 11.900,- incl. BTW.

De verkoopkosten bestaan uit notariskosten (0,25%), verkoopcourtage (1%), marketingkosten (EUR 1.785 per object) en bedragen in totaal EUR 4.573,-

De totale kosten (K) bedragen EUR 151.954,-

3. Rente, Winst en Risico (RWR)

- Voor renteverliezen is een percentage aangehouden van 5%
- De winst en risico is vastgesteld op 4% (risico bestaat uit het post onvoorziene kosten tijdens de bouw)
- Afsluitprovisie: 1%

Voorbeeld Utrecht:

Renteverliezen over bouwkosten (5%): EUR 1.303,-

Renteverliezen over bijkomende kosten 5%: EUR 378,-

Afsluitprovisie 1%: EUR 829,-

Winst 4%: EUR 8.921

Risico 4% EUR 8.921

Totaal (RWR): EUR 20.351,-

4. Resultaat: waarde kavel (WK)

Door de bovenstaande waarden in te vullen in de residuele waarde formule wordt de waarde van de ligplaats bepaald.

Voorbeeld Utrecht:

Onderstaand zijn de berekende waarden ingevuld in de residuele waarde formule:

$$223.025 - 151.954 - 20.351 = 50.720$$

Dit resulteert in een waarde van de kavel (ligplaats) van EUR 50.720,- (WK)

5. Huurwaarde op basis van residuele waarde kavel

Voor het bepalen van de huurwaarde van de ligplaatsen is de waarde van de ligplaats (WK) als uitgangspunt genomen. Door deze waarde te vermenigvuldigen met een marktconforme rentevoet is de huurwaarde berekend. Deze methode is vergelijkbaar met de methode die wordt toegepast bij de bepaling van de canon bij erfpachtcontracten. De rentevoet is bepaald aan de hand van twee factoren. Er is gekeken naar canonpercentages die gemeenten in rekening brengen (tussen de 3,70% en 4,25%) en naar de kapitaalmarkt. Hierbij is rekening gehouden met de beheerskosten die bij huur hoger zijn dan bij erfpacht. Op basis van deze gegevens is uitgegaan van een rentevoet van 4,00% (RV).

In formulevorm is de huurwaarde (HW) als volgt berekend:

$$HW = WK * RV$$

Voorbeeld Utrecht:

Door de residuele berekende waarde van de ligplaats (WK) in te vullen in de bovenstaande formule is de huurwaarde voor de locatie Utrecht bepaald.

$$50.720 * 4\% = \text{EUR } 2.029,- \text{ (HW)}$$

Resultaten huurwaardeberekening

De huurwaarden berekend volgens bovenstaande methode zijn weergegeven in onderstaand tabel:

Plaats	Adres	Grondwaarde EUR	Huurwaarde EUR
Aalst	Afgedamde Maas	64.150	2.566
Arnhem	Boterdijk	34.823	1.393
Arnhem	Onderlangs	38.575	1.543
Gorinchem	Merwedekanaal	28.666	1.147
IJmuiden	Noordersluisweg	57.500	2.300
Maastricht	Boscherweg	81.185	3.247
Nieuwegein	Merwedestraat	54.262	2.170
Nijmegen	Oostkanaaldijk	69.321	2.773
Olburgen	Pipeluurseweg	40.501	1.620
Papenhoven	Berghaven	44.804	1.792
Renkum	Veerweg	43.772	1.751
Utrecht	Merwedepantsen	50.720	2.029
Valkenburg ZH	Waterlelie	50.408	2.016
Velserbroek	Linie	174.665	6.987

Marktsituatie

Algemeen

Gezien de woonbestemming van de getaxeerde ligplaatsen is de marktsituatie vergeleken met de woningmarkt. De gegevens van de woningmarkt vormen tevens een goede referentie vanuit het oogpunt van gelijke behandeling van het wonen op het wal en het wonen op het water. Verder is er gekeken naar de ontwikkeling van de grondprijzen tussen 1995 en 2010 t.b.v. de vergelijking met de huurprijsontwikkeling (CPI-index) van de huren van ligplaatsen.

Woningmarkt

Koopwoningenmarkt

In tegenstelling tot de grote daling van het aantal verkopen in het derde kwartaal van 2010 is het aantal verkopen in het vierde kwartaal van 2010 flink gestegen. Het totaal aantal verkopen kwam volgens de NVM uit op circa 34.000 woningen. Het aantal verkopen door enkel NVM makelaars kwam uit op 25.354 woningen, een stijging van 17,7% ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met het vierde kwartaal 2009 is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2010 nagenoeg gelijk gebleven. Het totaal aantal transacties kwam in heel 2010 uit op circa 128.000, een nagenoeg gelijk aantal als in heel 2009 (127.532).

De gemiddelde woningprijs bleef in het vierde kwartaal stabiel en kwam uit op EUR 230.000. De lichte daling ten opzichte van het derde kwartaal (EUR 234.000) wordt vooral veroorzaakt doordat er naar verhouding meer goedkope woningen zijn verkocht.

De transactieprijs per m² is ten opzichte van het derde kwartaal 2010 nagenoeg gelijk gebleven en bedroeg in het vierde kwartaal EUR 2.099. De grootste stijging per m² zat, in tegenstelling tot het derde kwartaal, met 2,2% tot EUR 2.437 per m², in de vrijstaande woningen. Een daling was enkel te zien bij appartementen en hoekwoningen, met respectievelijk -0,3% (EUR 2.284) en -0,1% (EUR 1.922). De gemiddelde transactieprijs per m² is in vergelijking met het vierde kwartaal van 2009 met 1,7% gestegen.

Huurwoningenmarkt

Volgens huurwoningplatform Pararius zijn de huurprijzen de afgelopen drie kwartalen gestegen. Ten opzichte van 2009 zijn de prijzen van huurwoningen echter wel met 7,26% gedaald. Het gaat hier om vraaghuurprijzen boven de EUR 600 per maand. De huurprijs per m² gebruiksoppervlakte (gbo) bedroeg in 2010 gemiddeld EUR 12,26. De gemiddelde huurprijs in het laatste kwartaal van 2010 bedroeg EUR 12,38 per maand. Uit onderzoek van Direct Wonen blijkt dat de gemiddelde huurprijs met circa 10% is gedaald ten opzichte van een jaar geleden. In november 2009 werd voor een huurwoning gemiddeld EUR 727 per maand gevraagd ten opzichte van EUR 807 in november 2009. Het aanbod is met 3,3% afgenomen ten opzichte van een jaar geleden.

De lichte stijging van de populariteit van huurwoningen is onder andere te danken aan de beperkte financieringsmogelijkheden voor starters op de koopwoningmarkt. De grote hypotheekverstrekkingen verwachten ook een lichte stijging van de rente met enkele tiende procenten waardoor de betaalbaarheid van koopwoningen afneemt.

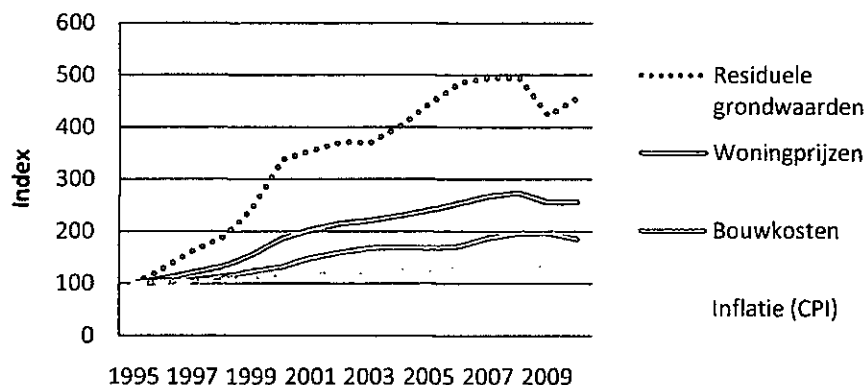
Woonboten

Ligplaatsen woonboten algemeen

Nederland beschikt over circa 10.000 ligplaatsen voor woonboten. Dit aantal is de afgelopen jaren stabiel gebleven door het restrictieve ligplaatsbeleid van de overheid. Het aantal officiële ligplaatsen is niet uitgebreid. Mede hierdoor is de vraag naar ligplaatsen groot. De gemiddelde prijzen van woonboten inclusief ligplaats zijn de afgelopen jaren gestegen (volgens Discussienota van het Projectbureau Wonen op Water van de gemeente Amsterdam, tussen 1990 – 2003 met gemiddeld 15% per jaar). Woonboten zonder ligplaats zijn naar verhouding weinig waard. Door het beperkte aantal ligplaatsen worden woonboten zonder ligplaats in de praktijk alleen verkocht door woonbootbewoners met een bestaande ligplaats ter vervanging van de oude woonboot. Hierdoor is de vraag naar woonboten zonder ligplaats zeer klein. De verkoopwaarde van een woonboot met ligplaats is dus voor een groot deel toe te schrijven aan de locatie van de ligplaats.

Ligplaatsen woonboten verhuurd door de Staat

Momenteel worden voor het gebruik van Staatswater- en oever (ligplaats) in Nederland vaste vergoedingen (huurprijzen) betaald per vierkante meter gebruikt water- en grondoppervlakte. Deze huurprijzen zijn eind jaren '90 vastgesteld en vervolgens jaarlijks verhoogd met een indexering (Consumenten Prijsindexcijfer (CPI)). Deze methode heeft twee grote nadelen. Ten eerste zijn de aanpassingen van de huurprijs in het verleden achtergebleven bij de marktwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met een woonbestemming. Dit wordt duidelijk in de onderstaande grafiek waarbij de geïndexeerde prijsontwikkelingen van de woningprijzen, bouwkosten en de residuele grondwaarde zijn weergegeven van de periode 1995–2010.



Grondprijsontwikkeling woningen in vergelijking met CPI-index 1995 - 2010 (1995=100)

Uit de bovenstaande grafiek is te concluderen dat de 'grondwaarde-index' tussen 1995 en 2010 veel sterker gestegen zijn dan de CPI-index waar de huurprijzen van ligplaatsen mee geïndexeerd worden. Hierdoor staan de huurprijzen van ligplaatsen die gehuurd worden van de Staat t.b.v. woonboten niet meer in verhouding tot de lasten van het wonen op de wal waar de grond in erfpacht is uitgegeven.

Ten tweede is er bij deze methodiek geen rekening gehouden met locatiekwaliteit. Voor minder goed gelegen locaties (bijvoorbeeld aan industriegebied) geldt dan ook altijd hetzelfde tarief als voor uitstekende locaties.

Op dit moment wordt voor het gebruik van Staatswater- en oever ten behoeve van ligplaatsen geen marktconforme vergoeding betaald. De ligplaats blijkt veelal een hogere marktwaarde te hebben die hiermee niet in verhouding staat. Ligplaatsen op aantrekkelijke locaties kunnen aanzienlijke bedragen opbrengen. De praktijk is dus dat de woonboten incl. de overdraagbare huurovereenkomsten/publiekrechtelijke vergunning of ontheffing van de ligplaatsen door particulieren worden verhandeld. De Staat, profiteert daar niet van. Indien de eigenaar van de grond een te laag bedrag in rekening brengt voor het gebruik van de grond (of wateroppervlak) dan transfereert deze waarde naar de huurder. In het theoretische geval dat de huurprijs voor een perceel grond tot in de eeuwigheid gelijk blijft, zal elke waardeverhoging van de grond ten gunste komen van de huurder. Het bevoordelen van de huurder is maatschappelijk niet wenselijk en bovendien op grond van Europese wetgeving betreffende staatssteun verboden. Als staatssteun wordt daarbij aangemerkt:

“verstrekte garanties of middelen tegen niet-marktconforme voorwaarden; verlichting van financiële lasten voor specifieke bedrijven, door decentrale overheden uitgevoerde werkzaamheden zoals het bouwen van infrastructurele voorzieningen, waarvan het directe openbare belang discutabel is en die een voordeel opleveren voor bepaalde bedrijven.” Het kan ook gaan om verkoop en/of verhuur van grond of gebouwen voor lagere prijzen dan de marktprijs.

In de huidige situatie profiteren veel eigenaren van woonboten op twee fronten. Ten eerste hebben zij een direct financieel voordeel doordat er een te laag bedrag aan huur wordt betaald. Ten tweede kunnen de eigenaren van de woonboten een hogere prijs vragen bij de verkoop van hun woonboot (in bijna alle gevallen inclusief ligplaats), waarbij het verschil tussen de marktwaarde van de huur en de gekapitaliseerde actuele huur wordt opgeteld bij de waarde van de woonboot.

Vanuit het oogpunt van de redelijk zijnde gelijke behandeling van het wonen op de wal en het wonen op het water dient een marktconforme prijs het uitgangspunt te zijn. Veel gemeenten hanteren bij gronduitgifte (zowel verkoop als uitgifte in erfpacht) ten behoeve van woningen op het land immers in principe marktconforme grondprijzen. Een marktconforme huurprijs van ligplaatsen zou gebaseerd moeten worden op de kwaliteiten van de locatie en het aantal vierkante meters kaveloppervlak of woonoppervlak.

Getaxeerde waarden

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Plaats	Adres	Grondwaarde EUR	Huurwaarde EUR
Aalst	Afgedamde Maas	64.150	2.566
Arnhem	Boterdijk	34.823	1.393
Arnhem	Onderlangs	38.575	1.543
Gorinchem	Merwedekanaal	28.666	1.147
Ijmuiden	Noordersluisweg	57.500	2.300
Maastricht	Boscherweg	81.185	3.247
Nieuwegein	Merwedestraat	54.262	2.170
Nijmegen	Oostkanaaldijk	69.321	2.773
Olburgen	Pipeluurseweg	40.501	1.620
Papenhoven	Berghaven	44.804	1.792
Renkum	Veerweg	43.772	1.751
Utrecht	Merwedepantsoen	50.720	2.029
Valkenburg ZH	Waterlelie	50.408	2.016
Velserbroek	Linie	174.665	6.987

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 3 oktober 2011.


Drs. G.J.H. Boeve MRE MRICS RT

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.101.1811


drs. E.F. Halter MRICS RT

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.111.2132



REKENMODEL: VOORBEELDBEREKENING IJBURG

UITGANGSPUNTEN, AANNAMEN EN DISCLAIMER

RVOB

Algemene uitgangspunten (residuele model)

- o Alle in het model genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.
- o De in het model opgenomen bouwkosten betreffen de directe en indirecte bouwkosten, bijkomende kosten worden apart vermeld onder de bouwkosten.
- o Voor bouw- en bijkomende kosten worden modelmatig voor de van toepassing zijnde termijn financieringslasten in rekening gebracht.
- o Over de grondkosten worden voor de van toepassing zijnde termijn (peildatum tot eind bouw) financieringslasten in rekening gebracht.
- o Financieringslasten over de grondkosten worden berekend over het bedrag dat gebruikelijk in de markt bij soortgelijk projecten gefinancierd wordt (LTV).
- o Bij de berekening van de financieringslasten over kosten bouwrijp maken, bouw- en bijkomende kosten is aangenomen dat deze 100% gefinancierd worden.
- o Financieringslasten worden in het geval van koopwoningen gecorrigeerd met het verkooppercentage voor en tijdens de bouw.
- o Financieringslasten zijn op een enkelvoudige manier berekend.
- o Bouw en bijkomende kosten worden geacht een lineair verloop te hebben.
- o Winst en risico worden berekend over de opbrengsten van de ontwikkeling exclusief BTW. 4,00%
- o Voor de berekening van het renteverlies over de grond tot aan oplevering wordt per deelplan de kosten bouwrijp maken naar rato verdeeld.

Projectspecifieke uitgangspunten en aannamen

- o De berekening betreft een fictieve waterkavel gesitueerd op Steigereiland (IJburg) te Amsterdam
- o Deze berekening is ter controle van de methodiek waarmee de ligplaatsen getaxeerd zijn
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o

Waardering gebaseerd op	Waarderingstype:		
	niet van toepassing	Vollledige taxatie gecontroleerd	niet aanwezig
Externe inspectie		✓	
Interne inspectie	✓		
Onderzoek structuurvisie	✓		
Onderzoek bestemmingsplan	✓		
Onderzoek milieusituatie	✓		
Kadastrale info - titel	✓		
Analyse huurcontracten		✓	
Analyse (plattegrond)tekeningen	✓		
Analyse stichtingskosten overzicht	✓		

Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.

Disclaimer

Op de uitgevoerde taxatiewerkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden en Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing.
De uitgangspunten en aannamen vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'uitgangspunten en aannamen'.
Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.
Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld.
Het taxatierapport/rekenmodel is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport/model mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist, indien sprake is van een concept rekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitieve vast te stellen waarde. Aan het concept rekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarden kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit rekenmodel op grond van veranderingen die de waarde van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve waarde/taxatie.
Indien de peildatum in de tijd later ligt dan (i) de datum van opname van het object, en/of (ii) de datum waarop het model definitief gemaakt is ("Datum definitief"), en/of (iii) de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt er vanuit gegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, zoals eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden.
DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde van het object.
DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

REFERENTIES

RVOB

KOOPREFERENTIES TRANSACTIES

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	m ² GBO	Transactieprijs	Datum
Amsterdam	Brigantijkade	Waterwoning	2010	165 m ²	675.000	2011
Amsterdam	Brigantijkade	Waterwoning	2010	150 m ²	600.000	2011
Amsterdam	Brigantijkade	Waterwoning	2010	150 m ²	580.000	2011
Amsterdam	IJburglaan	Waterwoning	2011	107 m ²	380.000	2011

KOOPREFERENTIES AANBOD

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	m ² GBO	Vraagprijs	Aangeboden sinds
Amsterdam	IJburglaan	Waterwoning	2010	160 m ²	499.000	
Amsterdam	IJburglaan	Waterwoning	2010	155 m ²	625.000	
Amsterdam	Brigantijkade	Waterwoning	2010	150 m ²	599.000	
Amsterdam	IJburglaan	Waterwoning	2010	155 m ²	625.000	
Amsterdam	Brigantijkade	Waterwoning	2010	150 m ²	560.000	

RESIDUELE WAARDE WONING GEDEELTE

RVOB

OPBRENGSTEN

Woningtype koopwoningen	GBO per woning	Marktwaaarde per m ² GBO	Koopsom per unit v.o.n. incl. BTW	Subtotaal
Woonark	150 m ²	3.750	562.500	562.500
Subtotaal				562.500
BTW				89.811
Opbrengst v.o.n. exclusief BTW				472.689
Totaal opbrengsten				472.689

KOSTEN

Omschrijving/indeling	BVO per woning	Kostprijs/eenheid (exclusief BTW)		Totaal
Bouwkosten (direct en indirect)				
Woonark	188 m ²	1.275	239.063	239.063
Totaal bouwkosten (direct en indirect)				239.063
Bijkomende kosten				
Totaal bijkomend nutsvoorzieningen		15,00%	239.063	35.859
Verkoopkosten				
marketingkosten per unit		1.500		1.500
not.kosten/kad.recht in %		0,25%	472.689	1.182
verkoopcourtage		1,00%	562.500	5.625
Totaal				283.229

RENTELASTEN EN WINST EN RISICO WONINGEN

Post	Dekking renteverlies	Maanden	Percentage		Totaal
renteverlies over de bouwkosten in maanden	56,57%	12,0	5,00%	239.063	2.596
renteverlies over de bijkomende kosten in maanden	56,57%	12,0	5,00%	44.166	480
afsluitprovisie			1,00%	167.680	1.677
risico			4,00%	472.689	18.908
winst			4,00%	472.689	18.908
Totaal					42.567

RESULTAAT

Netto opbrengst in EUR v.o.n. excl. BTW	146.893
Opbrengst v.o.n. excl. BTW afgerond	150.000

OUTPUT

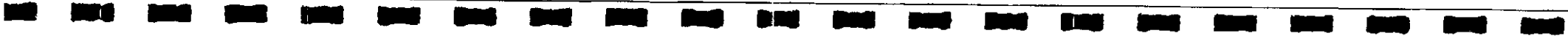
RVOB

Opbrengsten totale herontwikkeling

Residuele grondwaarde waterkavel	146.893
Waarde vrij op naam	146.893
Huurwaardepercentage	4,00%
Huurwaarde per jaar	5.876



ALGEMENE VOORWAARDEN EN TARIEVEN DTZ ZADELHOFF V.O.F.



DTZ





Algemene Voorwaarden
& Tarieven



www.dtz.nl
www.dtz.com

De Algemene Voorwaarden & Tarieven van DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn laatstelijk op 1 september 2010 geëdponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 95/2010.

Algemene Voorwaarden & Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f.



Inhoud

I	Algemene bepalingen	4
II	Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	7
	Opdracht	7
	Courtage	10
	Kosten	12
III	Taxatie	13
IV	Overige voorwaarden	14
V	Tarieven	15
	Algemeen	15
	Tarieven bij koop en verkoop	15
	Tarieven bij huur en verhuur	18
	Tarieven bij taxatie	22
	Tarieven bij onteigening	26

Algemene Voorwaarden & Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f.

De Algemene Voorwaarden & Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden & tarieven welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de Algemene Voorwaarden & Tarieven DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: DTZ Zadelhoff v.o.f.

DTZ Zadelhoff v.o.f. is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Alle opdrachten worden met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. Alle bedingen van deze Algemene Voorwaarden & Tarieven zijn mede gemaakt ten behoeve van de partners van DTZ Zadelhoff v.o.f. en alle overige personen die bij, voor of namens DTZ Zadelhoff v.o.f. werkzaam zijn.

I Algemene bepalingen

- 1 Deze Algemene Voorwaarden & Tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
- 2 In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts) persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd zijn.
- 3 In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.

- 4 Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. anders overeenkomen.
Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
- 5 Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door DTZ Zadelhoff v.o.f. is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
- 6 Bij het inschakelen van derden zal DTZ Zadelhoff v.o.f. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. DTZ Zadelhoff v.o.f. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. DTZ Zadelhoff v.o.f. is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. of DTZ aangesloten.
- 7 Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe DTZ Zadelhoff haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f., kan opdrachtgever dat melden bij de contactpersoon of de directie onder wiens verantwoordelijkheid de opdracht tot dienstverlening/taxatie opdracht wordt uitgevoerd.
- 8 Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de directeur Bedrijfsvoering, de heer M.E. Feenstra, tevens lid van het Dagelijks bestuur van DTZ Zadelhoff v.o.f, Postbus 74030, 1070 BA Amsterdam (mfeenstra@dtz.nl).

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

- 1 Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
- 2 DTZ Zadelhoff v.o.f. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
- 3 Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiden bij de afwikkeling.
- 4 DTZ Zadelhoff v.o.f. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat DTZ Zadelhoff v.o.f. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang

van de andere opdrachtgever, dan overlegt DTZ Zadelhoff v.o.f. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. terzake de desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is DTZ Zadelhoff v.o.f. bevoegd om te kiezen.

- 5 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
- 6 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die DTZ Zadelhoff v.o.f. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan DTZ Zadelhoff v.o.f., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten DTZ Zadelhoff v.o.f. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar DTZ Zadelhoff v.o.f.
- 7 Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

- 8 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
- vervulling;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door DTZ Zadelhoff v.o.f.
- DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door DTZ Zadelhoff v.o.f. is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
- de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
 - verstoring van de relatie tussen DTZ Zadelhoff v.o.f. en opdrachtgever.
- Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.
- 9 Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelleerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

Courtag

- 10 De opdrachtgever is aan DTZ Zadelhoff v.o.f. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door DTZ Zadelhoff v.o.f. verleende diensten.
- 11 De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
- 12 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van DTZ Zadelhoff v.o.f. op courtage onverlet.
- 13 Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst

- tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen DTZ Zadelhoff v.o.f. en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
- 14 Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
- 15 Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
- 16 Ingeval DTZ Zadelhoff v.o.f. door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
- 17 De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten

- 18 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die DTZ Zadelhoff v.o.f. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten (waaronder inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukken van tekeningen, (kleuren) brochures e.d.), en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient DTZ Zadelhoff v.o.f. tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
- 19 Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 1.000,-, te vermeerderen met BTW. Zie overigens het bepaalde in artikel V.3 Tarieven.
- 20 Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 21 Indien DTZ Zadelhoff v.o.f. ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan DTZ Zadelhoff v.o.f., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

III Taxatie

- 1 Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
- 2 Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van DTZ Zadelhoff v.o.f., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
- 3 Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Stagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

IV Overige voorwaarden

- 1 Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.
- 2 In geval van een collegiale opdracht is DTZ Zadelhoff v.o.f. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
- 3 Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff v.o.f. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op DTZ Zadelhoff v.o.f. wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

WWFT

- 4 Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme
 - Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
 - Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
 - Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die DTZ Zadelhoff v.o.f. redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

- courtage berekend over de koopsom van de appartementsrecht(en).
- 11 Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van de desbetreffende lidmaatschapsrecht(en) of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
- 12 Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap, wordt de courtage berekend over de, blijkens het desbetreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.
- 13 Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten:
- van ruilkoop;
 - van huurkoop;
 - van koop en verkoop op afbetaling;
 - van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
 - tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal met dien verstande dat de courtage wordt berekend als volgt:
 - bij ruilkoop over de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;
 - bij huurkoop en koop en verkoop op afbetaling en bij een niet of niet zonder meer tot eigendomsoverdracht verplichtende koop en verkoop, over de koopsom;
 - bij het vestigen van een recht van erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.
- 14 Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken

(bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten, zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen, dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10%. Indien er sprake is van een horecaobject bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed:

tot	EUR	25.000,-	EUR 2.500,-
van	EUR	25.000,-	EUR 2.500,- + 7% over het
tot	EUR	50.000,-	meerdere boven EUR 25.000,-
van	EUR	50.000,-	EUR 4.250,- + 6% over het
tot	EUR	125.000,-	meerdere boven EUR 50.000,-
van	EUR	125.000,-	EUR 8.750,- + 5% over het
en hoger			meerdere boven EUR 125.000,-

Tarieven bij huur en verhuur

- 15 In geval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel 17 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.
- 16 Onder huursom wordt verstaan de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met incentives, zoals huurvrije periodes, bijdragen in inrichtingskosten, korting op de

huisvestingslasten en/of andere aan huurder verstrekte (financiële) tegemoetkomingen. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze bij de huursom inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de nationale munteenheid, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop deze betrekking heeft.

- 17 De in artikel 15 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar is de courtage bij een huursom:

tot	EUR	100.000,-	16% met een min. van EUR 2.000,-
van	EUR	100.000,-	EUR 16.000,- + 14% over het
tot	EUR	250.000,-	meerdere boven EUR 100.000,-
van	EUR	250.000,-	EUR 37.000,- + 12% over het
tot	EUR	500.000,-	meerdere boven EUR 250.000,-
van	EUR	500.000,-	EUR 67.000,- + 10% over het
en hoger			meerdere boven EUR 500.000,-

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:

- 0,5% van de totale huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;

- 0,4% van de totale huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
- 0,3% van de totale huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
- 0,2% van de totale huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven, verminderd met 0,6% van het courtage percentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.

- 18 Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar, behalve in het kader van de in artikel 17 bedoelde kortingsregeling. Overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar, die voorzien in verlenging door optie of anderszins, worden voor de berekening van de courtage beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar of zoveel minder als overeenstemt met een in de overeenkomst voorziene einddatum. In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging, hebben geen invloed op de hoogte van de courtage. In geval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan een jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van deze periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt de courtage berekend naar de maatstaven als ware de overeenkomst aangegaan voor een jaar.
- 19 Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
- pachtovereenkomsten;
 - huur ruil overeenkomsten;
 - overeenkomsten tot in gebruik geving;

- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
 - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.
- 20 In geval van weder inhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 17 verschuldigde bedrag. Onder weder inhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst c.q. het aanpassen van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object. Indien ingevolge de gesloten huurovereenkomst de huurder het recht heeft om ruimte bij te huren en van dit recht gebruik maakt, wordt ook over dit deel courtage in rekening gebracht.
- 21 Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van DTZ Zadelhoff v.o.f. moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd, overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop.
- 22 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht en verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel 14.
- 23 Indien, op welke wijze dan ook, de huidige huurder van haar

resterende huurverplichtingen wordt ontslagen, is de opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. courtage verschuldigd overeenkomstig de geldende tarieven. In geval van afkoop van de resterende huurverplichtingen wordt de courtage berekend conform het bepaalde in artikel 17, waarbij wordt uitgegaan van de actuele huursom in het jaar van afkoop.

- 24 Wordt de huursom, bedoeld in artikel 16, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxaties juist acht.
- 25 In alle gevallen geldt een minimumcourtage van EUR 2.000,-.

Tarieven bij taxatie

- 26 De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
- 27 Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel III.1, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd, berekend overeenkomstig de door de makelaar bestede uren en het uurtarief conform artikel V.2. Van een verderstreckende opdracht is onder meer sprake als het getaxeerde uitgebreid dient te worden beschreven of opgemeten, marktgegevens moeten worden weer gegeven en geanalyseerd, het waarde oordeel nader moet worden toegelicht, de gevonden waarde aan de hand van één of meer methodieken moet worden verantwoord, berekeningen moeten worden gemaakt ten aanzien van de vermoedelijke kosten in verband met de onderhoudstoestand of verbouwing, beschouwingen moeten worden gegeven omtrent diverse gebruiksmogelijkheden of toekomstverwachtingen.
- 28 Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
- a) bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed;

- b) bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht(en) of van een lidmaatschapsrecht(en) van een coöperatie; de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht(en) of dat lidmaatschapsrecht(en);
- c) bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
- d) indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is om tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: de waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
- e) bij een taxatie ten behoeve van een geldiening onder hypothecair verband: de onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
- 29 Het tarief wordt, tenzij artikel 30 of 31 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde:

tot	EUR	500.000,-	EUR 1.000,-
van	EUR	500.000,-	EUR 1.000,- + 1,75% over het
tot	EUR	2.500.000,-	meerdere boven EUR 500.000,-
van	EUR	2.500.000,-	EUR 4.500,- + 1,5% over het
tot	EUR	5.000.000,-	meerdere boven EUR 2.500.000,-
van	EUR	5.000.000,-	EUR 8.250,- + 1,25% over het
en hoger			meerdere boven EUR 5.000.000,-

- 30 Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief berekend naar de getaxeerde huurwaarde op jaarbasis:

tot	EUR	50.000,-	EUR 1.000,-
van	EUR	50.000,-	EUR 1.000,- + 1,75% over het
tot	EUR	250.000,-	meerdere boven EUR 50.000,-
van	EUR	250.000,-	EUR 4.500,- + 1,5% over het
tot	EUR	500.000,-	meerdere boven EUR 250.000,-
van	EUR	500.000,-	EUR 8.250,- + 1,25% over het
en hoger			meerdere boven EUR 500.000,-

indien in het kader van een dergelijke taxatie een toetsing plaatsvindt aan van overheidswege vastgestelde normen, kan het tarief in verband met de daarmee samenhangende werkzaamheden worden verhoogd met een honorarium overeenkomstig de door de makelaar besteedde uren en het uurtarief conform artikel V.2 voor die werkzaamheden.

- 31 Bij een taxatie van de herbouwwaarde van bedrijfsroerend goed, al dan niet in verband met artikel 960 boek 7 BW, is het tarief 75% van het in artikel 29 vermelde, met een minimum van EUR 1.000,-. Vergt de taxatie in verhouding tot de gebruikelijke gang van zaken meer tijd, aandacht of inspanning, dan kan in verband daarmee naar redelijkheid een extra bedrag worden overeengekomen.
- 32 Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.
- 33 Bij een taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening

gebracht.

- 34 Bij een hertaxatie binnen drie jaar -bij een hertaxatie ten behoeve van de jaarrekening binnen vijf jaar- wordt 75% van het tarief, met een minimum van EUR 1.000,- in rekening gebracht. Wanneer is overeengekomen dat periodiek hertaxaties worden uitgevoerd, wordt voor de tweede en de volgende hertaxaties naar gelang de lengte van de periode tussen twee opeenvolgende hertaxaties, een percentage van het tarief in rekening gebracht, en wel als volgt:
- bij een periode van een jaar of korter: 20%;
 - bij een periode langer dan een jaar, maar niet langer dan twee jaar: 30%;
 - bij een periode langer dan twee jaar, maar niet langer dan drie jaar: 40%;
 - bij een periode langer dan drie jaar, maar niet langer dan vier jaar: 50%;
 - bij een periode langer dan vier jaar, maar niet langer dan vijf jaar: 60%.

Onder hertaxatie wordt in dit verband verstaan taxatie van een onroerend goed dat door dezelfde makelaar na een voorgaande taxatie van dezelfde soort waarde voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd en dat sinds de voorgaande taxatie geen ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan. Als er wel ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden wordt het tarief normaal berekend over de nieuwe getaxeerde waarde.

- 35 Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde makelaar verrichte taxatie ten behoeve van de desbetreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig de door de makelaar bestede uren en het uurtarief conform artikel V.2, met een minimum van EUR 150,-

voor elke inspectie.

Heeft de makelaar niet een voorafgaande taxatie verricht, dan wordt voor de eerste inspectie het halve taxatietarief berekend met een minimum van EUR 150,-.

- 36 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd, is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd. Dit honorarium is gelijk aan 75% van het honorarium indien de opdracht wel zou zijn uitgevoerd.
- 37 Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

Tarieven bij onteigening

- 38 Voor het verlenen van diensten met betrekking tot een onteigening gelden de tarieven overeenkomstig artikel V.6.
- 39 Het honorarium wordt per hierna onderscheiden stadium volgtijdelijk berekend en gefactureerd.
- Na gereedkoming van de definitieve rapportage wordt het tarief berekend en gefactureerd op basis van 50% van de getaxeerde totale onteigeningsschadeloosstelling.
 - Na overeenstemming tussen koper en verkoper wordt het tarief berekend en gefactureerd op basis van 100% van de overeengekomen onteigening schadeloosstelling onder aftrek van het onder artikel 39i reeds berekende en gefactureerde honorarium.
- 40 Ongeacht het bereikte eindresultaat tussen koper en verkoper zal het honorarium nimmer minder bedragen dan het onder 39i reeds berekende en gefactureerde honorarium.



Over DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff is al ruim 40 jaar de naam in commercieel vastgoed. Uitbinker in advies. Perfectionist in uitvoering. DTZ Zadelhoff maakt deel uit van het netwerk van DTZ, dat met ruim 10.000 medewerkers wereldwijd actief is in 43 landen. In Nederland is DTZ Zadelhoff vertegenwoordigd met eigen kantoren in 12 grote steden.

De professionals van DTZ Zadelhoff gaan voor het beste resultaat. Grondig voorwerk is daarbij een voorwaarde. DTZ Zadelhoff beschikt over een in-huis researchteam en ruim 200 makelaars en adviseurs die continu marktbevegingen volgen en inzichtelijk maken. Onze vastgoedspecialisten kennen hun markten als geen ander. Dat leidt tot duidelijke adviezen en tot oplossingen. Opdrachtgevers kunnen erop vertrouwen dat DTZ Zadelhoff geen enkele kans onbenut laat.

DTZ Zadelhoff investeert in langetermijnrelaties. We hechten veel waarde aan kwaliteit en continuïteit. DTZ Zadelhoff weet altijd wat er speelt in uw omgeving en wat het beste bij uw situatie past. Als u hoge eisen stelt, is de keuze helder. **Duidelijk. DTZ Zadelhoff**

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. waarin partners deelnemen via besloten vennootschappen. Eén van de partners is DTZ Holdings plc, sinds 1987 geregistreerd aan de London Stock Exchange.

Voor meer informatie zie www.dtz.nl en www.dtz.com.

RECHTBANK AMSTERDAM
SECTOR KANTON - LOCATIE AMSTERDAM

Kenmerk : EA 05-4049
Datum : 5 september 2006
454

Beschikking van de kantonrechter te Amsterdam op een verzoek ingediend door:

REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN WEST

gevestigd en kantoorhoudende te Leiden
verzoekster
hierna te noemen Domeinen West
gemachtigde: P.G. Hoffand

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Op 25 juli 2005 heeft Domeinen West een verzoek ingediend dat strekt tot benoeming door de kantonrechter van drie deskundigen met de opdracht aan deze deskundigen de huurprijs vast te stellen van een gedeelte water op het Zijkanaal H te Amsterdam.

VASTSTAANDE FEITEN

1. Bij de akte van 16 februari 1978 (aktenummer 23-02/0317) is aan Stadsdeel Amsterdam Noord, ingaande 1 januari 1978 een privaatrechterlijke vergunning verleend voor het maken, hebben en onderhouden van remmingswerken op de oostelijke oever van het Zijkanaal H van het Noordzeekanaal te Amsterdam en in het zijkanaal gebruik maken van oppervlakte water ten behoeve van een wachtplaats voor woonschepen, alsmede voor het vastleggen van de woonschepen langs de daartoe aanwezige remmingswerken.
2. In artikel 10 van de akte van privaatrechterlijke vergunning van 16 februari 1978, nummer 23-02/0317 is beschreven dat de tegenprestatie telkens na verloop van drie jaar kan worden herzien.

BEOORDELING VAN HET VERZOEK

3. Op 6 september 2004 heeft verzoekster aan het Stadsdeel Amsterdam Noord een brief verstuurd met het voorstel tot herziening van de tegenprestatie. Stadsdeel Amsterdam Noord heeft op 20 juli 2005 kenbaar gemaakt dat zij niet akkoord gaat met de door Domeinen West vastgestelde prijsverhoging.
4. Domeinen verzoekt thans de kantonrechter om tot benoeming van drie onafhankelijke deskundige over te gaan, teneinde de hoogte van de nieuwe tegenprestatie vast te stellen. Stadsdeel Noord gaat akkoord met het voorstel van Domeinen om een drietal deskundigen aan te laten wijzen door de kantonrechter.
5. Gelet op het voorgaande zal de kantonrechter drie deskundigen benoemen.
6. Partijen worden elk veroordeeld tot betaling van de helft van de kosten van deze procedure.

