

Taxatierapport

Aanloophaven
Zeewolde



Waardepeildatum: 7 oktober 2020
Taxateur: N.B. Kamp
Dossiernummer: 2020.034

IBAN NL10 RABO 0136 8740 53
BIC RABONL2U
BTW NL0013.56.256.B.55
KVK 73563307

Vooraf

Watersport gebonden bedrijfsonroerend goed is een bijzonder soort onroerend goed. Door de grote diversiteit en de onvergelykbaarheid met andere soorten commercieel vastgoed, is het uitdagend een marktwaarde vast te stellen. Daarnaast waarderen we ook watersport gebonden bedrijven.

Het vaststellen van een goede marktwaarde is alleen mogelijk als een taxateur ruime ervaring heeft met vergelijkbare bedrijven, kennis heeft van actueel aanbod en de vraag in deze specifieke branche en het toekomstperspectief daarin.

Muller Makelaardij is al vele jaren een door banken en HISWA erkende autoriteit op taxatiegebied in deze branche.

Als taxateurs zijn wij lid van de vakgroep Business van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en staan we als Register Taxateur ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), het centrale register van vastgoed taxateurs in Nederland, een waarborg van kwaliteit en deskundigheid. Sinds mei 2017 ben ik ook RICS-taxateur (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Wij vertrouwen u met deze taxatie te laten zien op welke wijze wij ons vak als taxateur invullen bij het waarderen van watersport gebonden bedrijfsonroerend goed en bedrijven.

N.B. Kamp – MRICS

Register Makelaar – Taxateur



Samenvatting

Opdrachtgever

Gemeente Zeewolde
De heer G.J. Gorter, burgemeester
Raadhuisplein 1, 3891 ER ZEEWOLDE

Object

De Aanloophaven Zeewolde is een moderne passanten jachthaven in het centrum van Zeewolde. De jachthaven heeft circa 270 meter langswal zowel aan de kademuren als aan steigers. Daarnaast zijn er een 17- tal ligplaatsen met vingerpielen in boxen. Conform de gemeenteverordening is het passanten toegestaan maximaal 3x 24 uur een ligplaats in te nemen. Het huidige passantentarief bedraagt € 1,50 per strekkende meter bootlengte per nacht. Er wordt geen toeristenbelasting in rekening gebracht.

Eigendom

Gemeente Zeewolde, Raadhuisplein 1, 3891 ER ZEEWOLDE

Doel van de taxatie

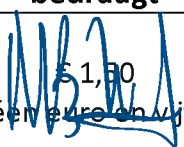
Het vaststellen van een marktconforme ligplaatsvergoeding voor passanten die de aanloophaven van de gemeente Zeewolde bezoeken

Waardepeildatum

7 oktober 2020

Waardering

De getaxeerde waarde van dit rapport betreft een markthuurwaarde.

De markthuurwaarde voor een passantenligplaats per strekkende meter bootlengte per overnachting bedraagt
 € 1,50 zegge: één euro en vijftig cent

Inhoud

1. Opdracht	5
1.1 Algemene gegevens	5
1.2 Identificatie van het te taxeren object	6
1.3 Verklaringen van taxateur(s)	6
1.4 Relevante data	7
1.5 Waardedefinitie(s) en methodiek	7
1.6 Bijzondere uitgangspunten	7
2. Juridisch	8
2.1 Kadastrale gegevens	8
2.2 Publiekrechtelijke beperkingen	8
2.3 Bestemming en gebruiksmogelijkheden	9
2.4 Milieuaspecten	9
3. Specificaties fysieke aard object	10
3.1 Globale omschrijving	10
3.2 Beschrijving bouwaard, materialen en constructie	10
3.3 Onderhoudstoestand	10
4. Locatie	11
5. Huursituatie	13
6. Beoordeling en onderbouwing	14
6.1 Risico analyse (SWOT)	14
6.2 Marktvisie	14
6.3 Referentieobjecten	17
7. Verantwoording	19
7.1 Geraadpleegde bronnen	19
7.2 Evaluatie	19
8. Uitgangspunten en voorwaarden	20
8.1 Algemene uitgangspunten, mededelingen en aansprakelijkheid	20
8.2 Definities	23
Bijlagen	24



1. Opdracht

1.1 Algemene gegevens

Opdrachtgever(s)

Opdrachtgever	Gemeente Zeewolde
In de persoon van	De heer G.J. Gorter, burgemeester
Adres	Raadhuisplein 1, 3891 ER ZEEWOLDE
Email	frankmulder@vbk.nl

Taxateur

Drs. N.B. (Bernd) Kamp	RT MRICS
------------------------	----------

Aangesloten bij	Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) Lid NVM vakgroep Business (vestigingsnummer 05.151) The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Ingeschreven onder nummer 6675649
-----------------	---

Registratie in de kamer(s)	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Registratienummer: RT967715254 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed
----------------------------	---

Specialisme taxateur	Gespecialiseerd in waardering vastgoed ten behoeve van de watersportbranche alsmede bedrijfsovernames in deze branche
----------------------	---

Verbonden aan	Muller Makelaardij, kantoorhoudende te: Oude Oppenhuizerweg 83, 8606 JC Sneek Telefoon: 0515 – 430 623 Email: info@mullermakelaardij.nl
---------------	--

Controlerend taxateur

A. (Anniek) Visser	RT
--------------------	----

Aangesloten bij	Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) Lid NVM vakgroep Business (vestigingsnummer 09.272)
-----------------	---

Registratie in de kamer(s)	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Registratienummer: RT978819119 Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
----------------------------	--

Verbonden aan	Nextfund B.V., kantoorhoudende te: Emmaplein 4, 9711 AP Groningen
---------------	--



1.2 Identificatie van het te taxeren object

Het onderwerp van de taxatie en gebruik

Object De aanloophaven in de gemeente Zeewolde
Gebruik Passanten jachthaven

Doel van de taxatie

Het vaststellen van een marktconforme ligplaatsvergoeding voor passanten die de aanloophaven van de gemeente Zeewolde bezoeken. Dit rapport dient uitsluitend te worden gebruikt voor voornoemd doeleinde, en niet buiten haar context of voor doelen waarvoor deze niet bestemd is.

Type taxatie

Deze taxatie betreft een **volledige taxatie**.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de opdrachtbrief die op **7 september 2020** is ondertekend door opdrachtgever. Een kopie van deze opdracht is bijgevoegd als bijlage aan het rapport.

Instructies

Niet van toepassing.

Taxatiestandaard

De taxateur voert de taxatie uit conform de **IVS** standaard voor taxaties.

1.3 Verklaringen van taxateur(s)

De taxateur(s) verklaren het volgende:

- deze taxatieopdracht is uitgevoerd in een deelmarkt waarin hij gespecialiseerd is;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief is verricht;
- hij in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- hij **niet eerder betrokken** is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- hij kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS) en van de International Valuation Standards (IVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van EVS 2016 en/of IVS 2017. Indien er afgeweken is van deze standaarden, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken. Waar de richtlijnen van EVS en IVS niet met elkaar in overeenstemming zijn, prevaleren de richtlijnen van IVS. Het kantoor dat rapport uitbrengt betreft een "Regulated Firm by RICS";



- hij de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels en het van toepassing zijnde reglement van het NRVt;
- hij zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM en het NRVt;
- hij de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVM;
- hij tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.
- hij handelt conform de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Inspectie

De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inwendig zonder enige belemmering geïnspecteerd.

1.4 Relevante data

Datum opname en inspectie: 7 oktober 2020
 Waardepeildatum: 7 oktober 2020
 Datum taxatierapport: 30 november 2020

Wij verwachten **geen** wezenlijke veranderingen tussen waardepeildatum en de datum van het taxatierapport.

1.5 Waardedefinitie(s) en methodiek

De getaxeerde waarde van dit rapport betreft een **markthuurwaarde voor een passanten ligplaats per strekkende meter boot per overnachting**.

Onder **huurwaarde** wordt verstaan: het geschatte huurbedrag waarvoor een actief of passief zou worden gehuurd op waarde peildatum tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Methodiek

De waardering is gebaseerd op de comparatieve methode: vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen.

Toelichting op gehanteerde methodiek:

De markthuurwaarde van een passanten ligplaats kan uitstekend worden vastgesteld op basis van vergelijking met de tariefstelling van andere jachthavens in de regio. Hierbij zal met ook het voorzieningen niveau van de jachthaven worden meegewogen.

1.6 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.



2. Juridisch

2.1 Kadastrale gegevens

De geraadpleegde kadastrale berichten, uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de onderstaande juridische aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. De taxateur heeft de laatste eigendomsakten, zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden dan genoemd in deze paragraaf. De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders "dan de opgegeven" zouden blijken.

Volgens het uittreksel van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers in Nederland, is het object als volgt geregistreerd op 12 oktober 2020:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²	Status
Zeewolde	A	5671	Circa 9.500	Eigendom

Eigendom

Het hierboven genoemde perceel staat geregistreerd op naam van Gemeente Zeewolde, Raadhuisplein 1, 3891 ER ZEEWOLDE.

Zakelijke rechten

Op het hierboven genoemde perceel zijn geen andere zakelijke rechten gevestigd dan hierboven genoemd.

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is **niet** belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe).

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn bij het kadaster **geen** publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Erfgoedwet en Monumentenwet 1988

- Er is **geen** ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.) of Monumentenwet 1988.
- Er is **geen** ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.).



- Er is **geen** (voornemen tot) aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet).
- Er is **geen** (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument.

Overig

Met betrekking tot alle zakelijke rechten, eventuele kwalitatieve verplichtingen en/of rechten en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende notariële akte(s).

2.3 Bestemming en gebruiksmogelijkheden

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan **Haven- en strandgebied** door de gemeente **Zeewolde** vastgesteld op **14 februari 2013**, kent aan het object de bestemming **Water** toe met de nadere functie aanduiding **haven**.

Er is **geen** voorbereidingsbesluit genomen en er is **geen** ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding.

Op grond van bovenstaande bestemmingsbepalingen en de in de bijlage opgenomen bestemmingsplaninformatie valt te concluderen dat:

- Het gebruik **wel** in overeenstemming is met de geldende planregels.
- Er **geen** sprake is van een waarde vermeerderende uitbreidingsmogelijkheid.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Ter zake van de planregels wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij dit rapport.

2.4 Milieuaspecten

Bodemgesteldheid

De opdrachtgever is **niet** in het bezit van een onderzoeksrapport met betrekking tot de bodemgesteldheid.

Over het object of de directe omgeving is de volgende informatie bekend gemaakt:

- De bevindingen uit het bodemloket zijn opgenomen in de bijlagen.

Op basis van deze bevindingen wordt er in deze taxatie van uit gegaan dat er geen (urgente) saneringsplicht is.

Verwerkte (bouw)materialen

Bij de bezichtiging van het object is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor mens en/of milieu zoals asbest. Er heeft geen asbestinventarisatie plaatsgevonden van het object. De taxateur heeft **geen** waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van voor mens of milieu gevaarlijke stoffen of materialen.

Conclusie milieuaspecten

Er zijn geen milieuaspecten geconstateerd die een negatieve invloed op de waardering hebben.

3. Specificaties fysieke aard object

3.1 Globale omschrijving

De Aanloophaven Zeewolde is een moderne passanten jachthaven in het centrum van Zeewolde. De jachthaven heeft circa 270 meter langswal zowel aan de kademuren als aan steigers. Daarnaast zijn er een 17- tal ligplaatsen met vingerpielen in boxen. Conform de gemeenteverordening is het passanten toegestaan maximaal 3x 24 uur een ligplaats in te nemen. Het huidige passantentarief bedraagt € 1,50 per strekkende meter bootlengte per nacht. Er wordt geen toeristenbelasting in rekening gebracht.

3.2 Beschrijving bouwaard, materialen en constructie

Jachthaven / ligplaatsen

Aanleg haven	1980 en gerenoveerd rond 2010
Aantal ligplaatsen aan de wal	Circa 50 stuks
Waterdiepte	Gemiddeld 2.40 m.
Walbeschoeiing	Metselwerk
Materiaal loopvlakken steigers	Hardhout
Milieu	Afvalcontainers
Toiletten en douches	Semi permanente voorziening nabij de jachthaven
Steigervoorzieningen	Stroom, water en wifi

3.3 Onderhoudstoestand

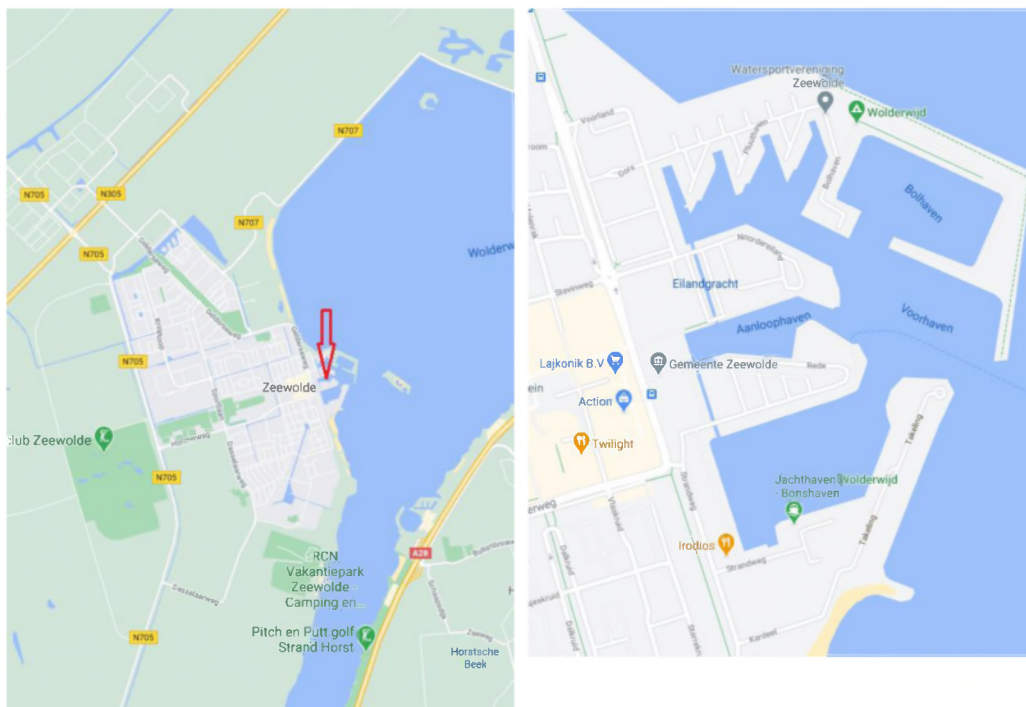
De onderhoudstoestand van het object is als volgt:
Het betreft hier een moderne jachthaven die goed is onderhouden. Het geheel maakt een verzorgde indruk.

4. Locatie

Ligging en omgeving

De gemeentelijke Aanloophaven is een gezellige haven met goede voorzieningen, leuke restaurants met terrassen aan het water en op loopafstand van het winkelcentrum. De haven vormt regelmatig het decor van activiteiten, waardoor watersportpassanten vaak op de eerste rij liggen om dit te kunnen bekijken.

Bron: <https://www.dehavengids.nl/index.php/overzicht-havens/randmeren/91-zeewolde/669-zeewolde-aanloophaven>



Luchtfoto's getaxeerde en omgeving

Bron: Google Maps 2020

Bereikbaarheid

Over het water

Uitstekend

Per (vracht)auto

Goed

Per openbaar vervoer

Goed

Parkeermogelijkheden

Er is voldoende parkeermogelijkheid op de openbare weg.



Conclusie

De locatie wordt beoordeeld op basis van factoren die van belang zijn als vestigingsplaats voor een jachthaven. De getaxeerde locatie valt onder categorie¹ B.

¹	A	=	Uitstekend
	B	=	Goed
	C	=	Redelijk



5. Huursituatie

Ligplaatsen

De ligplaatsen worden als passanten ligplaatsen verhuurd voor maximaal 3x 24 uur.



6. Beoordeling en onderbouwing

6.1 Risico analyse (SWOT)

Onderstaande SWOT-analyse betreft zaken die voor marktpartijen en deze waardering van belang zijn. De SWOT-analyse is een bedrijfskundig model dat *intern* de sterkten en zwakten en *in de omgeving* de kansen en bedreigingen analyseert.

Intern	
Sterktes	Zwaktes
Mooie locatie in centrum van Zeewolde	Conform regelgeving enkel toegang voor passanten, geen vaste ligplaatsen
Voldoende omliggende voorzieningen zoals winkels en horeca	Zeewolde is geen historisch stadje en heeft niet de sfeer zoals in Harderwijk, Elburg, en/of Bunschoten/Spakenburg
Goede staat van onderhoud	

In de omgeving/markt	
Kansen	Bedreigingen
Zeewolde nog aantrekkelijker maken voor de watersporter om te bezoeken d.m.v. nog meer activiteiten en evenementen.	Corona. Beperkingen voor horeca, evenementen en groepsactiviteiten
Corona. Meer (vaar) vakanties in eigen land	Vergrijzing van de watersport

6.2 Marktvisie

De watersportbranche is conjunctuurgevoelig. Op dit moment profiteert de sector van een toename van de consumentenbestedingen. Uit de Cijfers & Trends branche-informatie Jachthavens van de Rabobank (oktober 2016) blijkt dat waterrecreatie en vooral het varen met sloepen en kleine zeilboten ongekend populair is en door de aantrekkende economie durven consumenten weer geld uit te geven aan (vooral tweedehands) bootjes.

Watersport blijft populair. Om de consument aan boord te houden en te krijgen moet de watersportondernemer duidelijke keuzes maken. Bied de consument een unieke belevenis, bekijk de mogelijkheden van duurzaam ondernemen en speel in op de snel



veranderende wensen van de watersporter. Naast investeren in extra voorzieningen, gemak en luxe biedt samenwerking met vakantieparken, dagrecreatie en horeca mooie kansen. Doordat mensen langer doorwerken, hebben ze pas op latere leeftijd meer tijd voor een boot. Daarom zal er een nieuwe doelgroep moeten worden aangeboord, bijvoorbeeld door in te spelen op de trend 'hebben maar niet houden' waardoor mensen liever een boot huren dan aanschaffen.

Daarnaast moet de watersportsector er, specifiek voor varen en zeilen, rekening mee houden dat de nieuwe generatie watersporter vaker zal gaan kiezen voor een motorboot dan voor een zeilboot omdat deze boten toegankelijker en eenvoudiger te bedienen zijn. Verder geldt voor deze activiteiten dat de factor gemak een belangrijke rol gaat spelen in de ontwikkeling van hybride en elektrisch varen. Gemak en toegankelijkheid zal bij de keuze voor deze nieuwe vormen een primaire rol spelen. Huidige en nieuwe generaties zijn ook bereid te betalen voor gemak. De belangrijkste motivaties voor het beoefenen van activiteiten op het water zijn ontspanning en rust, genieten van natuur en landschap en het gevoel van vrijheid. Voor zowel de huidige als toekomstige generatie zijn dit de primaire motivaties. Totaalconcepten waarbij werven, watersportspecialisten en havens gaan samenwerken om de waterrecreant te bedienen op het gebied van alles wat met de boot te maken heeft, kan voor bepaalde doelgroepen zeer interessant zijn. Door full service diensten te leveren wordt de klant ontzorgd.

Op de lange termijn (over vijftien jaar en verder) is de prognose voor deze branche negatief. De botenbezitter veroudert en jonge botenbezitters zijn minder bereid om een eigen boot te willen bezitten. Eigendom wordt steeds minder belangrijk. Steeds vaker hebben mensen samen een boot of huren ze er een. De verwachting is dat het eigendom van boten zal dalen met circa 25%.

Bron: Rapport Zicht op de watersportdetailhandel via Hiswa en HBD.

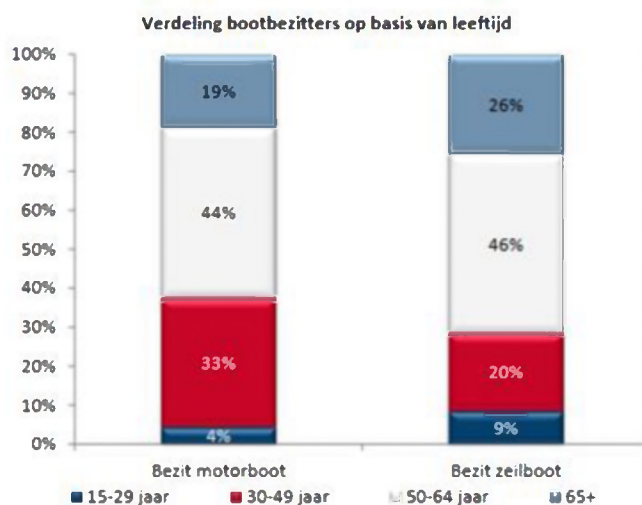
We hebben in Nederland circa 800 jachthavens. Dit aantal is al jaren stabiel. De meeste jachthavens liggen in Noord-Holland en Friesland. De omzet van jachthavens is de afgelopen jaren flink gedaald. In 2016 was de totale omzet in deze branche nog 10% lager dan voor de crisis. Langzaam herstelt de watersport van de economische crisis. Jachthavens moeten veelzijdiger worden. Door beleevingsconcepten te realiseren wordt een jachthaven meer dan alleen een ligplaats voor de boot. Denk hierbij aan:

- Animatie voor kinderen;
- Goede horeca voor ouderen;
- Recreatieve voorzieningen;
- Andere vormen van beleving.

Daarbij is het wel van belang dat de voorzieningen bij de jachthavens van goede kwaliteit zijn.

Watersporters kunnen in de zomer gebruik maken van een passantenligplaats of een vaste plek huren voor het vaarseizoen. Ongeveer 80% van de ligplaatsen bestaat uit huurders die een vaste ligplaats hebben. De overige ligplaatsen worden gebruikt door passanten die er korte tijd verblijven. Van de vaste ligplaatsen wordt ongeveer 11% geboekt door buitenlandse vaarders. De deeleconomie is ook terug te zien in de watersport. Zo ontstaan er platforms voor de verhuur van boten van particulieren. Hier ligt ook een kans voor jachthavens die als bemiddelaar kunnen optreden. Ondanks dat

de vraag naar grote boten afneemt, neemt de vraag naar grotere ligboxen juist toe. Consumenten willen meer comfort en luxe. De gemiddelde omvang van de ligbox nam in tien jaar toe van negen meter naar ruim dertien meter. De vraag naar goede voorzieningen ging gelijk op met de groter wordende ligplaats. Met name commerciële jachthavens hebben over het algemeen uitstekende voorzieningen, zowel op de steigers (elektra, water, beveiliging), als op de wal (receptie, sanitair, horeca, werf en winkel). Op basis van het ligplaatsenonderzoek (eigen onderzoek Muller Makelaardij) blijkt dat er een aantoonbaar verband is tussen het voorzieningenniveau en de bezettingsgraad. Meer voorzieningen geven een hogere bezettingsgraad. De huidige marktsituatie biedt echter weinig speelruimte in prijs, waardoor havens meer voorzieningen moeten aanbieden voor hetzelfde geld om een goede bezettingsgraad te behouden.



De figuur hiernaast geeft op basis van vier leeftijdsgroepen inzicht in de verdeling van de huidige bootbezitters. Hieruit blijkt dat motorboten voor meer dan 60% in het bezit zijn van de 50+ generatie. Voor zeilboten is dit zelfs meer dan 70%. Beschikt iedereen die zeilt of vaart over een eigen boot? Onderstaande tabel geeft antwoord op deze vraag. Voor een motorboot geldt dat 53% deze zelf bezit en dat 16% deze huurt. Voor een zeilboot geldt dat 45% deze zelf bezit en dat 25% deze huurt. De resultaten verschillen duidelijk per leeftijdsgroep.

Figuur 8: Verdeling bootbezitters op basis van leeftijd – Bron: Q&A 2012

Beschikking over motorboot	Totaal	15-29	30-49	50-64	65+
Bezit ons huishouden zelf	53%	21%	50%	57%	58%
Bezit samen met anderen	7%	10%	7%	5%	6%
Huur ik	16%	29%	15%	11%	15%
Leen ik van anderen	11%	22%	15%	9%	7%
Via een vereniging	1%	0%	0%	2%	1%
Vaar mee met bekenden	12%	19%	11%	14%	12%
Anders	1%	0%	2%	1%	1%

Tabel 4: Beschikking over motorboot – Bron: Q&A 2012

Beschikking over zeilboot	Totaal	15-29	30-49	50-64	65+
Bezit ons huishouden zelf	45%	32%	30%	48%	54%
Bezit samen met anderen	5%	9%	6%	2%	4%
Huur ik	25%	44%	32%	19%	21%
Leen ik van anderen	8%	7%	12%	7%	5%
Via een vereniging	3%	2%	2%	4%	4%
Vaar mee met bekenden	11%	3%	16%	17%	10%
Anders	3%	2%	2%	3%	1%

Tabel 5: Beschikking over zeilboot – Bron: Q&A 2012

De omzet blijft onder druk staan. Dit komt enerzijds door de forse concurrentie op met name prijs. Er is concurrentie door de structurele groei in het aanbod van ligplaatsen, ook vanuit de vaak veel goedkopere, niet btw-plichtige verenigingshavens. Daarnaast vergrijst de doelgroep en wordt ook het botenbestand in Nederland steeds ouder. Bij veel jachthavens staan bezettingsgraden onder druk of verdwijnen de wachtlijsten langzaam. Op korte termijn is dit niet direct zorgwekkend, maar op langere termijn is het noodzakelijk om nieuwe doelgroepen aan te boren. De ligging van een jachthaven wordt steeds belangrijker, omdat de consument de jachthaven steeds vaker ziet als een recreatieplek. Havens die ook een overdekte geïsoleerde winterstalling aanbieden, hebben de meeste vraag naar ligplaatsen. Samenwerken met vakantieparken, dagrecreatie en horeca is van belang om een uniek product te bieden. Daarnaast is goed afvalmanagement cruciaal voor een leefbare omgeving van jachthavens. Jachthavens

zonder vervuiling of stank zijn aantrekkelijker. Dit betekent onder meer dat jachthavens de booteigenaren moeten faciliteren in het scheiden van afval. Jachthavens zijn verplicht om afvalstoffen gratis in te nemen. Het is dan ook van belang dat de jachthaven over een goed afvalmanagement beschikt.

Uiteindelijk moet de jachthaven de 'toegangspoort' tot het water worden; voor watersporters, waterrecreanten, dagjesmensen en buitenlandse toeristen.

6.3 Referentieobjecten

Onderstaande referentieobjecten zijn gebruikt voor het mede bepalen van een marktconform passanten ligplaatstarief.

Plaats	Jachthaven	Prijs per meter bootlengte per nacht
Harderwijk	Gemeentehaven	€ 1,35
Harderwijk	WSV Jachthaven De Knar	€ 1,50
Elburg	Gemeentehaven	€ 1,30
Elburg	Jachtcenter Elburg	€ 2,25
Bunschoten Spakenburg	WSV De Eendracht	€ 1,40
Bunschoten Spakenburg	Jachthaven Nieuwboer	€ 1,50
Huizen	Gemeentehaven, aanloophaven	€ 0,55
Zeewolde	Jachthaven Wolderwijd	€ 1,50
Zeewolde	Jachthaven De Eemhof	€ 2,50
Nulde	WSV Nulde	€ 1,40
Naarden	Jachthaven Naarden	€ 2,10

Het gemiddelde tarief bedraagt € 1,58 per meter bootlengte per nacht.

Toelichting:

De jachthavens van de Gemeente en Watersport Verenigingen hanteren passanten-tarieven in de range van € 1,30 tot € 1,50 met als uitschieter de aanloophaven Huizen die een tarief hanteert van slechts € 0,55.

Voorzieningenniveau getaxeerde jachthaven versus referentie-jachthavens

De jachthavens, eigendom van de Gemeenten en Watersportverenigingen, die zijn opgenomen in de bovenstaande tabel van referentieobjecten hebben vergelijkbare voorzieningen als de getaxeerde aanloophaven, te weten

- Eenvoudig doch goed sanitair
- Aansluitingen voor elektriciteit en water
- Milieustation
- Wifi

Bij de commerciële jachthavens zitten de passantentarieven in de range van € 1,50 tot € 2,50.

Commerciële jachthavens hanteren over het algemeen hogere tarieven voor zowel passanten- als jaarligplaatsen als gemeente- en verenigingshavens. Dit is te verklaren uit het feit dat zij vaak meer en luxere voorzieningen aanbieden. Voorbeelden hiervan zijn een watersportwinkel, jachtservice, tank-/vuilwaterstation, speelplaats voor kinderen en luxe sanitaire voorzieningen.

Conclusie:

Het gemiddelde tarief bedraagt € 1,58 per meter bootlengte per overnachting.

6.4 De waardering plus toelichting

De markthuurwaarde voor een passantenligplaats per strekkende meter bootlengte per overnachting bedraagt
€ 1,50 zegge: één euro en vijftig cent

Toelichting:

De Aanloophaven Zeewolde hanteert momenteel een passantentarief van € 1,50 per meter bootlengte per nacht. Dit wordt door taxateur op basis van bovenstaande referenties, de staat van onderhoud, de locatie en het voorzieningenniveau als marktconform beoordeeld.

Aanvullende opmerking:

Opgemerkt wordt dat bij veel jachthavens naast het passantentarief ook toeristenbelasting wordt gerekend per opvarende, per nacht. Deze toeristenbelasting wordt bij de aanloophaven in Zeewolde niet gerekend.



7. Verantwoording

2.1 Geraadpleegde bronnen

Deze taxatie is gebaseerd op:

- De inspectie ter plaatse;
- De door opdrachtgever verstrekte toelichting op de ter beschikking gestelde gegevens;
- Informatie verstrekt door de betreffende Gemeente en/of Provincie;
- Informatie verstrekt door het kadaster, alsmede bagviewer.nl, bodemloket.nl en de KvK;
- Het eventuele aanbod van min of meer vergelijkbare objecten.

En door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en/of aanvullende gegevens:

	ja	nee	n.v.t.	openbaar
De formele tenaamstelling en adressering van de opdracht-gevende persoon of entiteit	☐	☐	☐	☒
De plattegrondtekeningen van het object, eventueel inclusief meetcertificaat volgens NEN 2580	☐	☒	☐	☐
Het eigendomsbewijs	☐	☐	☐	☒
Rapportage(s) inzake de bodemgesteldheid en/of de aanwezigheid van (al dan niet) ondergronds gesitueerde tanks voor het opslaan van (vloe)stoffen	☐	☒	☐	☐
Rapportage(s) inzake asbesthoudende materialen	☐	☒	☐	☐
Informatie betreffende een van toepassing zijnde bijzondere omstandigheid (in materiele of immateriële zin)	☐	☒	☐	☐
Overige relevantie informatie welke (mogelijk) van invloed is of kan zijn op de (toekomstige) waarde van het getaxeerde	☒	☐	☐	☐

2.2 Evaluatie

Conceptversie(s)

Het toegezonden concept taxatierapport van **11 november 2020** is op de navolgende punten aangepast:

Toelichting op het voorzieningen niveau van de getaxeerde jachthaven versus de referentie objecten.

Deze aanpassingen hebben **geen** invloed gehad op de waarde.

Veranderingen na waardepeildatum

Geen



8. Uitgangspunten en voorwaarden

3.1 Algemene uitgangspunten, mededelingen en aansprakelijkheid

Algemeen

- ° Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum;
- ° Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- ° Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riool aansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- ° De taxatie van een exploitatiegebonden object veronderstelt noodzakelijkerwijs dat de transactie het belang in het object betreft tezamen met alle apparatuur die vereist is om het bedrijf voort te zetten. Verondersteld wordt dat het bedrijf "volledig uitgerust" is. In deze context omvat apparatuur zowel installatie & apparatuur als inrichting en (overige) bedrijfsinventaris. Het betreft een object met handelspotentieel.
- ° De taxatie gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden getaxeerd, kan de waarde(n) afwijken van de in het taxatierapport vermelde waarde(n);
- ° De taxateur heeft de informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. Het rapport is met zorg samengesteld, maar de taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien blijkt dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest;
- ° Iedere beroepsaansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheid wordt uitgekeerd;
- ° Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarmee voor diens bankrelatie en/of diens accountant. Er wordt ten aanzien van de inhoud geen aansprakelijkheid aanvaard ten opzichte van anderen dan de opdrachtgever;
- ° Niets uit dit taxatierapport mag ter beschikking aan derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande toestemming van Muller Makelaardij;
- ° Muller Makelaardij is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door Muller Makelaardij opgestelde taxatierapport voor andere doelen dan waarvoor dit is opgesteld.

Onderhoud

- ° Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over



elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

- Met eventuele niet zichtbare gebreken is geen rekening gehouden, zodat deze niet in de taxatie zijn verdisconteerd en waarvoor Muller Makelaardij geen aansprakelijkheid aanvaardt.

Milieu

- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Er is geen nader historisch onderzoek gedaan. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- Bij objecten gebouwd voor 1994 bestaat altijd de mogelijkheid dat tijdens de bouw of bij latere verbouwing voor deze datum asbesthoudende materialen zijn toegepast.

Gebruik

De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn, en dat wordt voldaan aan alle wettelijke verplichtingen. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden.

Ontvangen informatie

- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.



Copyright

- ° Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.
- ° Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd
- ° De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Onzekerheid taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- ° Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- ° Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- ° Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentie-transacties;
- ° Een (bijzondere) marktomstandigheid, als bijvoorbeeld individuele aspecten of belangen van de koper en/of van de verkoper;
- ° Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit.

Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVt gevolgd.

Plausibiliteitstoets

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.



3.2 Definities

WKPB

Sinds 1 juli 2007 is de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) van kracht. Alle verontreiniging in vaste bodem boven de interventiewaarde moet worden geregistreerd. Registratie vindt plaats door inschrijving van een publiekrechtelijke beperking in het openbaar register van het Kadaster. Dat gebeurt zodra een besluit is genomen. Als na saneren geen verontreiniging boven de interventiewaarde achterblijft, wordt de kadastrale registratie verwijderd uit het openbaar register.



Bijlagen

Bijlage	1	–	Plausibiliteitsverklaring
Bijlage	2	–	Foto's getaxeerd object
Bijlage	3	–	Kaart kadastraal perceel en uittreksel gemeente Zeewolde, sectie A nummer 5671 (ged.)
Bijlage	4	–	Eigendomsbewijs Hyp4 deel 540/18 reeks Lelystad; Hyp4 deel 2722/198 reeks Lelystad
Bijlage	5	–	Ligplaatsenregeling Zeewolde 2016 Verordening Havengeld 2020
Bijlage	6	–	Bestemmingsplan: plankaart, legenda en artikel 11 en 18
Bijlage	7	–	Bodemloketrapport FL005000083 per 16 oktober 2020
Bijlage	8	–	Opdrachtbrief
Bijlage	9	–	Toelichting norm en waardebegrippen

