

*Is door middel van de residuele waarderingmethode
de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten in
Friesland vast te stellen?*

MSRE-masterscriptie

Amsterdam School of Real Estate

Auteur: S.K. Adema RMT RT
Eerste begeleider: Drs. A.R. Marquard
Tweede begeleider: Drs. W.J. van der Post

Leeuwarden, mei 2018

Voorwoord

Soms wil iemand het onmogelijke mogelijk maken, waarna deze persoon verstrikt raakt in die onmogelijkheden. Het is namelijk niet eenvoudig theorie, praktijk en een visie wetenschappelijk uit te werken. De opmerking dat het niet mogelijk is de waarde van een ligplaats voor woonboten te bepalen, heeft mij getriggerd. Ik dacht: waarom is dat niet mogelijk? Volgens mij moet dat wel kunnen. Zo was een uitdaging geboren en ben ik tot het onderwerp van deze scriptie gekomen.

Het volledige team van de ASRE heeft mij een geweldige en leerzame periode bezorgd. Er zijn echter een paar personen die extra aandacht verdienen. In de eerste plaats wil ik Jurrien Endenburg bedanken, onder wie het team zo goed heeft kunnen presteren. In de tweede plaats dank ik de onderwijsassistenten Stephanie Morssinkhof en Sandy Snoeren. Iedere collegedag en daarvoor en -na stonden ze voor ons klaar. Last but not least wil ik mijn scriptiebegeleider Arthur Marquard bedanken, door wiens niet-aflatende drive ik statistische uitdagingen warempel nog eens leuk kan gaan vinden ook. Bedankt voor de inzet.

De meeste dank ben ik echter verschuldigd aan mijn vrouw Mariska Hartendorp en onze kinderen Iris en Joran. Zonder hun onuitputtelijke geduld en rekening-houden-met had ik deze scriptie niet kunnen voltooien. Tekenend voor het geduld en de liefde die ik van ze heb gekregen, is dat de kinderen zachtjes de kamer binnenslopen om voorzichtig te vragen of ze mij mochten storen. Dit heeft mij de inspiratie gegeven om door te zetten, terwijl zij er veel voor hebben opgeofferd.

Sijmen K. Adema
Leeuwarden, mei 2018

Managementsamenvatting

Er bestaan geen richtlijnen voor de waardering van de marktwaarde van ligplaatsen voor woonboten. In de praktijk worden dan ook verschillende waarderingmethoden naast en door elkaar gebruikt. Dit leidt tot uitkomsten waarmee niet alle partijen zich kunnen verenigen.

De Raad van State heeft in 2014 in een uitspraak beschreven dat een woonboot een bouwwerk is. Deze uitspraak heeft geleid tot nieuwe wetgeving, waarin de term ligplaats niet meer naar voren komt.

Dit wakkert de discussie over de waardering van ligplaatsen aan. Door de jaren heen zijn verschillende methoden ontwikkeld die te gebruiken zijn bij waarderingsvragen. Aan de hand van de Discounted Cashflowmethode is de beleggingswaarde of investeringswaarde bijvoorbeeld vast te stellen. In dit onderzoek staat de residuele methode centraal.

Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag: 'is door middel van de residuele waarderingmethode de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten in Friesland vast te stellen', is eerst literatuuronderzoek uitgevoerd. Er zijn data verkregen van de gemeenten binnen het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied bestaat uit de provincie Friesland en beslaat 5% van het totaal van de circa 12.000 ligplaatsen in Nederland. Ter vergelijking: de stad Amsterdam beslaat 25% van het totaal aantal ligplaatsen in Nederland en de stad Groningen 4%.

Het onderzoek behandelt de juridische, ruimtelijke en financiële factoren die van invloed zijn op de waarde van ligplaatsen. Hieruit is naar voren gekomen dat transactieprijzen hoger dan de waarde van een woonboot zelf uitsluitend worden behaald indien de ligplaatsvergunning overdraagbaar is. Het ruimtelijke aspect heeft in combinatie met het permanente dan wel recreatieve gebruik veel invloed op de prijs. De relatie tussen huurprijs of precario en de residuele waarde van de ligplaatsen geven aanleiding tot vervolgonderzoek.

De klassieke locatietheorieën zijn aan bod gekomen, waarbij Von Thünen en Christaller uiteindelijk een rol hebben gekregen in het onderzoek. Een verband met Von Thünen en Christaller in de uitkomsten van de data-analyse lijkt voor ligplaatsen met een permanente bestemming aannemelijk.

De nulhypothese van het onderzoek is dat de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten door middel van de residuele waarderingmethode vast te stellen is. Deze hypothese is bekrachtigd voor een permanente bestemming, maar niet voor een recreatieve bestemming. De alternatieve hypothese is dat de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten door middel van de residuele waarderingmethoden niet vast te stellen is. Deze hypothese is deels verworpen en deels bekrachtigd. Voor een verklaring van dit resultaat is nader onderzoek nodig.



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Managementsamenvatting	3
Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleemstelling	7
1.3 Doelstelling	8
1.4 Centrale vraag	8
1.5 Deelvragen	9
1.6 Onderzoek	9
1.7 Relevantie	10
1.8 Leeswijzer	10
2. Waarderingsmethoden	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Comparatieve methode	14
2.3 Inkomstenmethode	15
2.4 Kostenmethode	17
2.5 Residuele methode	18
2.6 Deelconclusie	18
3. Locatietheorieën	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Von Thünen	21
3.3 Weber	22
3.4 Christaller	22
3.5 Hotelling	23
3.6 Deelconclusie	24
4. Beïnvloedingsfactoren	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Juridische factoren	25
4.2.1 Woonboot	25
4.2.2 Ligplaats	26
4.3 Ruimtelijke factoren	27
4.3.1 Woonboot	27
4.3.2 Ligplaats	28
4.4 Financiële factoren	28
4.4.1 Woonboot	29
4.4.2 Ligplaats	29
4.5 Deelconclusie	30

5. Data- en transactieanalyse	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Databestanden	32
5.3 Transactieonderdelen	33
5.4 Ligplaatsanalyse	36
5.5 Deelconclusie	38
6. Eindconclusie, aanbevelingen en reflectie	40
6.1 Eindconclusie	40
6.2 Aanbevelingen	40
6.3 Reflectie	41
Bibliografie	42
Bijlagen	
Bijlage I Transactieoverzicht	
Bijlage II Waardevaststelling beïnvloedingsfactor woonboot	
Bijlage III Waardevaststelling beïnvloedingsfactor bijgebouwen en grondoppervlak	
Bijlage IV Waarde ligplaatsen	
Bijlage V Analyse waarde ligplaatsen	
Bijlage VI Interview 1	
Bijlage VII Interview 2	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het blijkt een lastige opgave om de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten te bepalen. Hiervoor past de gemeente Amsterdam de residuele grondwaardemethode toe (Wentzel, 2015). Uit rechtspraak blijkt (Rechtbank Rotterdam, 2015, zaaknummer AWB – 14_3490) dat de huurwaardekaptalisatiemethode als niet onjuist wordt gekwalificeerd. Het rapport 'Vaste grond onder de voeten' vermeldt het volgende: *“de ‘status’ van de ligplaats heeft invloed op de marktwaarde van de woonboot”* (Rigo & Grooten, 2013, pag. 51). Dit is op te vatten als een stabiele marktwaarde voor de ligplaats. Deze opvatting wordt ondersteund door Grooten et.al., die stellen dat *“verhoging van het liggeld in de praktijk leidt tot waardedaling van de boot”* (pag. 51). Daarbij doet scriptant de toevoeging 'en niet de waarde van de ligplaats'. Deze verschillende invalshoeken geven aanleiding tot nader onderzoek naar de marktwaarde van een ligplaats.

1.2 Probleemstelling

Er worden verschillende methoden gebruikt om de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten te bepalen. Dit zijn de comparatieve methode, de inkomstenmethode en de kostenmethode. Geen van de methoden wordt uitgesloten van toepasbaarheid, aangezien er geen richtlijnen of waarderingsinstructies bestaan voor de waardering van een ligplaats voor woonboten.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beantwoordt de vraag of een woonboot als bouwwerk moet worden aangemerkt, dat doorslaggevend is voor de bepaling ervan of een woonboot bedoeld is om ter plaatse als woning te functioneren (Raad van State, 16 april 2014, zaaknummer 201306684/1/A1). Als gevolg van deze uitspraak werd een aanpassing van de Woningwet en de Wabo noodzakelijk geacht. Het wetsvoorstel Wet verduidelijking voorschriften woonboten voor de Woningwet en Wabo, regelt de wettelijke status van ligplaats voor een drijvend bouwwerk echter niet (Minister S.A. Blok, 2016, memorie van toelichting 34434-3). Wel gaat een deel van de ligplaatsvergunningen over naar een omgevingsvergunningensysteem en is overgangsrecht van toepassing in verband met de bouweisen die voortvloeien uit het bouwbesluit.

Indien een woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren, dan moet deze 'ter plaatse' een omschrijving hebben. Deze 'ter plaatse' is de ligplaats. Dat de status van de ligplaats geen plaats krijgt in het wetsvoorstel lijkt daarmee de combinatie 'ter plaatse als woning te functioneren' niet te completeren. De verankering van de term ligplaats in wetten zou naar het oordeel van het Interprovinciaal Overleg (IPO) onduidelijkheden geven (Minister S.A. Blok, 2016, memorie van toelichting 34434-3). Het IPO geeft aan dat een ligplaats zowel bestemd is voor de beroeps- en pleziervaart als voor een woonboot.

De statusloosheid van een ligplaats brengt met zich mee dat elke methode die wordt gehanteerd voor de waardering van een ligplaats voor woonboten niet direct als onjuist wordt beoordeeld. Het feit dat alleen de term 'ligplaats' al voor verwarring zorgt, draag eraan bij dat de waardering ervan niet vastomlijnd is. Volgens het Van Dale Nederlands woordenboek betekent het woord 'term': "woord dat in een bepaald vak een eigen, scherpomlijnde betekenis heeft". Aan deze scherpomlijnde betekenis schort het.

De huisvestingwet die op 1 januari 2015 is vervallen, definieert een ligplaats als volgt: "plaats in het water, bestemd of aangewezen om door een woonschip bij verblijf te worden ingenomen" (art.1.d. Hvw). Met het vervallen van deze wet is de term ligplaats niet meer in een wet verankerd. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft dan ook geadviseerd de omschrijving uit de oude huisvestingwet over te nemen in de gemeentelijke verordening liggeld of precariobelasting, met de toevoeging "met bijbehorende voorzieningen" (VNG, 2014).

1.3 Doelstelling

Het doel van deze scriptie is inzicht verkrijgen in de waardering van ligplaatsen voor woonboten om te komen tot een meer eenduidig waarderingsmodel. De circa 12.000 ligplaatsen die Nederland rijk is, kennen verschillende juridische structuren met verschillende contracten. Voor taxateurs zijn er geen richtlijnen omschreven voor de waardering van een ligplaats met of zonder woonboot. Zelfs de overheid heeft moeite met de ligplaatswaardering. Zo blijkt dat de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 2 februari 2016 nieuwe tarieven hebben vastgesteld, waarvan de Landelijke Woonboten Organisatie de onderbouwing niet onderschrijft. Het begrip marktconform wordt enerzijds uitgelegd op basis van transacties met een woonbootdeel en ligplaatsdeel, waarna het ligplaatsdeel via een systematische berekening wordt omgezet naar een huurprijs per vierkante meter. Anderzijds is de visie op het begrip marktconform dat bij de vaststelling van de huurprijs te weinig rekening wordt gehouden met de zwakke rechtsbescherming van de huurder door de wet en door huurcontracten. De waarde van de ligplaats is in deze visie geheel ondergeschikt aan de vaststelling hiervan.

Om het doel te kunnen behalen zijn een centrale vraag en meerdere deelvragen geformuleerd. In het onderdeel onderzoek wordt verantwoording afgelegd over de uitgangspunten en keuzes van het onderzoek.

1.4 Centrale vraag

Is door middel van de residuele waarderingsmethode de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten in Friesland vast te stellen?

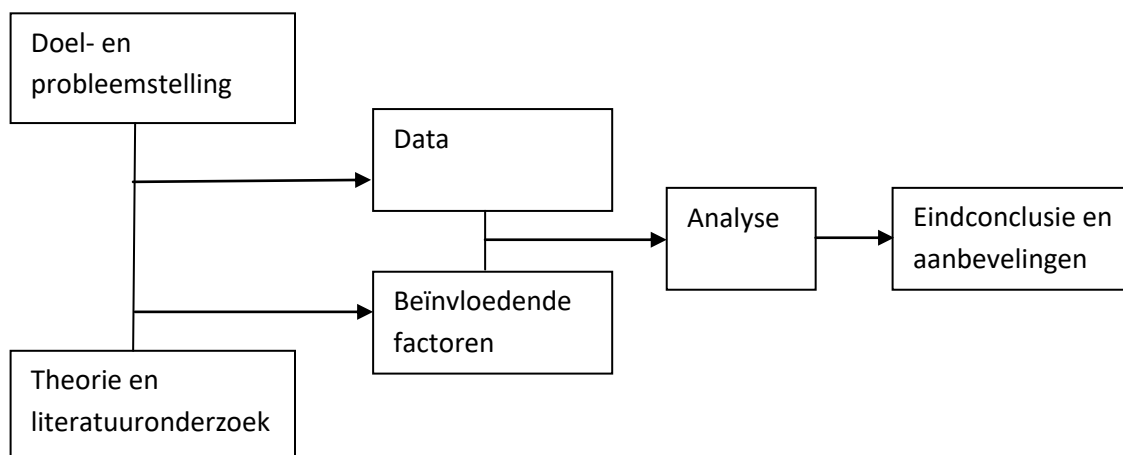
1.5 Deelvragen

- Welke waarderingsmethoden zijn er voor de waardering van ligplaatsen voor woonboten?
- Welke juridische factoren zijn van invloed op de waardering van een ligplaats voor woonboten?
- Welke ruimtelijke factoren zijn van invloed op de waardering van een ligplaats voor woonboten?
- Welke financiële factoren zijn van invloed op de waardering van een ligplaats voor woonboten?

1.6 Onderzoek

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden wordt eerst literatuuronderzoek verricht, waarin de theorie aan bod komt. Daarna vindt een analyse van verkooptransacties plaats. De transacties zijn afkomstig uit de provincie Friesland en beperkt tot een periode van 2014 tot halverwege 2016. Het uitgangspunt hierbij is dat de dalende en stijgende markt in deze periode gemiddeld genomen als één periode te beschouwen is. Transacties van voor 2014 kunnen namelijk te sterk afwijken, terwijl de prijsontwikkeling na half 2016 zodanig doorzet dat ook deze transacties te sterk kunnen afwijken.

De waarde van een ligplaats wordt afgeleid uit transactieprijzen, waarbij de transactieprijs wordt geabstraheerd van het woonschip, de woonark of de schark alsmede van de opstalcomponenten op de wal en grondwaardecomponenten. De basis voor het onderdeel woonschip/-ark/schark wordt gelegd door informatie uit het veld te verkrijgen middels verkennende interviews. Het residu wordt beoordeeld vanuit verschillende invalshoeken. Het recreatieve dan wel permanente karakter van de ligplaats is een van deze invalshoeken en de ligplaatseigenschappen worden eveneens belicht in een analyse. Hierbij krijgen ook de juridische aspecten van de ligplaats een plaats in het onderzoek. Om het onderzoek te completeren worden de uitkomsten van de analyse getoetst aan klassieke locatietheorieën.



H0 De marktwaarde van een ligplaats voor woonboten is door middel van de residuele waarderingsmethode vast te stellen.

H1 De marktwaarde van een ligplaats voor woonboten is door middel van de residuele waarderingsmethode niet vast te stellen.

Een ligplaats is een deel water met ondergrond. Deze plaats kan zich langs de wal, aan een steiger, aan een kade of boven een anker bevinden. In dit onderzoek wordt onder een ligplaats een door de gemeente aangewezen strook water langs een kade of steiger verstaan, die bestemd is voor het afmeren van een woonboot die bedoeld is om ter plaatse als woning te functioneren. Het gebruik kan zowel permanent als recreatief zijn.

Aangezien de provincie Friesland circa 635 ligplaatsen telt, is het maar zeer de vraag of er voldoende transacties zijn om tot een generaliseerbare uitspraak te komen.

Een analyse van de verhouding tussen de waarde van een ligplaats en de waarde van een boot valt niet binnen de reikwijdte van het onderzoek. De verschillen in woonboten qua omvang en staat van onderhoud zijn namelijk te groot om tot generaliseerbare uitspraken te komen.

1.7 Relevantie

Minister S.A. Blok van Wonen heeft wetsvoorstellen ingediend waaruit de term ligplaats is geschrapt, terwijl die term wel te vinden was in het concept van 1 mei 2015 (Minister van Wonen en Rijksdienst, 2015, Voorstel van Wet). Dit geeft nog maar eens aan dat het niet eenvoudig is tot een uniforme definitie van een ligplaats te komen. Het is dan ook geen sinecure om zonder definitie een waarderingsmethode dan wel model vast te stellen. Deze onzekerheid speelt mee bij hypotheekverstrekkers, die een ligplaats voor woonboten niet als een solide onderpand zien. Juist hierdoor is het van belang dat de markt methoden aandraagt. Voor het vakgebied van taxatie en waardering kan het onderzoek van toegevoegde waarde zijn. Deze scriptie beoogt bij te dragen aan de totstandkoming van een waarderingsmodel voor de vaststelling van de marktwaarde van een ligplaats.

1.8 Leeswijzer

In dit hoofdstuk zijn de lijnen voor deze scriptie uitgezet met de aanleiding, de probleem- en doelstelling, de centrale vraag en deelvragen. Hierna komen in hoofdstuk 2 de waarderingsmethoden en een eerste toepassingsmogelijkheid aan de orde. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens locatietheorieën en hoofdstuk 4 behandelt beïnvloedingsfactoren voor respectievelijk de woonboot en de ligplaats. Vervolgens vindt in hoofdstuk 5 de analyse van de transacties plaats, waarbij de beantwoording van de deelvragen als basis fungeert. Ten slotte biedt hoofdstuk 6 de conclusie met daarin het antwoord op de centrale vraag en vormen de aanbevelingen en reflectie de afsluiting van het onderzoek. Het theoretisch kader komt in de inleidingen van de hoofdstukken 2 en 3 naar voren. De hoofdstukken 2 tot en met 5 sluiten af met een deelconclusie.



2. Waarderingsmethoden

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse waardebegrippen aan bod en staan de waarderingsmethoden centraal. Sommige waardebegrippen zijn niet relevant voor de beantwoording van de centrale vraag, terwijl andere waardebegrippen juist wel relevant zijn. Aan het slot van iedere waarderingsmethodeparagraaf volgt een eerste weergave van de mogelijkheid tot toepassing van de methode. De afsluitende deelconclusie vat samen welke waarderingsmethoden voor het onderzoek van belang zijn.

Er zijn talloze waardebegrippen: voor bijna elke situatie is er wel één. Zo zijn er waardebegrippen voor fiscale aangelegenheden, zoals de WOZ-waarde, de actuele waarde en economische waarde. Ook zijn er waardebegrippen die gebruikt worden voor verzekeringen, zoals herbouwwaarde, nieuwwaarde, vervangingswaarde, sloopwaarde en functionele herbouwwaarde. Waardebegrippen die gebruikt worden bij woningverkoop zijn marktwaarde, WOZ-waarde en opinie- of executiewaarde. Er zijn tevens waardebegrippen die betrekking hebben op het samenstel van woonboten en ligplaats, dan wel op een van beide. Hieronder vallen marktwaarde, vervangingswaarde, sloopwaarde, inruilwaarde, huurwaarde en erfpachtwaarde.

De waardebegrippen zijn van belang voor woonbooteigenaren, maar ook voor partijen die overwegen een ligplaats met of zonder woonboot aan te schaffen en voor financiers, rechters en overheden.

De meest voorkomende waarde is de marktwaarde, die in de internationale standaarden als volgt wordt gedefinieerd:

“The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion” (TEGoVA, 2016, pag. 13)

en

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion” (RICS, 2017, pag. 10).

De Nederlandse vertaling luidt:

“Het geschatte bedrag waartegen een vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang” (Berkhout et al., 2017, pag. 21).

De definitie van marktwaarde die de standaarden van de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) gebruiken, vertonen marginale verschillen. De Nederlandse vertaling van deze definities is identiek.

Hieronder volgen andere waarden en begrippen die een rol van betekenis spelen.

- Residuele waarde:
“De waarde van een object minus de kosten voor het voortbrengen van het object” (Houben, 2016, pag. 10).
- Aanvangsrendement:
Het bruto- of nettorendement dat in het eerste jaar wordt ontvangen over de investering.
- Huur:
“Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie” (art. 7:201 BW).
- Erfpacht:
“Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken” (art. 5:85 BW).
- Precario:
“Ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond, kan een precariobelasting worden geheven” (art. 228 Gemeentewet).

“Ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde grond van de provincie, kan een precariobelasting worden geheven” (art. 222c Provinciewet).
- Beleggingswaarde:
“De waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar als individuele belegging of voor bedrijfsdoeleinden” (RICS, 2014, pag. 9).

“De waarde die een bepaalde geïdentificeerde partij aan een vastgoedobject toekent om daarin te investeren, om het in eigendom te hebben en tevens zelf te gebruiken, of om het uit te baten” (TEGoVA, 2016, pag. 42).

- Eindwaarde:
Een geschatte marktwaarde aan het eind van de gekozen beschouwingsperiode.
- Gecorrigeerde vervangingswaarde:
“De huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering” (RICS, 2014, pag. 7).

Er worden drie methoden gebruikt om een ligplaats voor woonboten te waarderen: de comparatieve methode, de inkomstenmethode en de kostenmethode. De bovenvermelde waarden en begrippen maken deel uit van deze methoden. Geen van de methoden wordt uitgesloten van toepasbaarheid, en richtlijnen of waarderingsinstructies voor de bepaling van de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten ontbreken. Het is echter onduidelijk of deze methoden geschikt zijn voor de vaststelling van de marktwaarde. Daarom komen de genoemde methoden hieronder aan de orde.

2.2 Comparatieve methode

De comparatieve methode is een waarderingmethode die werkt middels vergelijking of regressie. De benadering middels vergelijking wordt met enkele of meerdere transacties gedaan. Deze methode wordt veel toegepast om een adviesverkoopprijs van woningen en bedrijfspanden vast te stellen, maar ook bij taxaties van onroerend goed. Een voorwaarde van deze methode is echter dat de transacties waarmee vergeleken worden, direct vergelijkbaar zijn. Daarom wordt deze methode ook wel de direct vergelijkende methode genoemd. Aangezien de verkoop van ligplaatsen voor woonboten nauwelijks tot niet voorkomt, kan deze methode niet gebruikt worden voor de vaststelling van de waarde van ligplaatsen voor woonboten.

De benadering middels regressie vergt een veelvoud aan transactiegegevens. Deze methode is statistisch van aard en werkt naar een gemiddelde toe. Door de veelvoud aan transactiegegevens bij deze methode hebben de uitschieters een beperktere invloed. (Baarda et al., 2017). Er zijn veel transacties nodig om deze methode te kunnen hanteren. Daar de reikwijdte van het onderzoek zich beperkt tot de provincie Friesland met circa 635 ligplaatsen voor woonboten en 11 transacties, zal deze methode zeker geen representatieve uitkomst geven.

2.3 Inkomstenmethode

Onder de inkomstenmethode vallen de huurwaardekapitalisatiemethode, de multipliemethode en de Discounted Cashflowmethode (DCF-methode). Deze methoden hebben met elkaar gemeen dat ze uitgaan van een bepaalde inkomstenstroom, die kan bestaan uit huurpenningen, erfpachtcanon of precario.

De huurwaardekapitalisatiemethode legt het accent op de kapitalisatie van de bruto- dan wel nettohuurwaarde of -prijs. Dit kan tevens erfpachtcanon of precario zijn, afhankelijk van het onderliggende contract. Bij deze methode worden de inkomsten of huurwaarde van het eerstkomende jaar gekapitaliseerd. De yield of het rendement waarmee wordt gekapitaliseerd verschilt in de bruto- en nettovariant. Bij het bruto-aanvangsrendement (BAR) ligt het rendement namelijk hoger dan bij het netto-aanvangsrendement (NAR), doordat bij de nettovariant een correctie op de huurprijs plaatsvindt met de exploitatiekosten. In de nettovariant is geen rendement van de exploitatiekosten vereist, waardoor de rendementsopslag hiervoor buiten beschouwing kan blijven.

In formulevorm ziet dat er als volgt uit:

$$\begin{array}{ll} \text{BAR-methode:} & W = H / y - kk \\ \text{NAR-methode:} & W = (H - Ek) / y - kk \end{array}$$

Daarbij hebben de letters de volgende betekenissen:

W	= (markt)waarde
H	= huur/erfpachtcanon/precario
Ek	= exploitatiekosten
y	= yield of rendement
kk	= transactiekosten

Deze methode heeft als beperking dat deze de waarde op één moment benadert, namelijk op het moment van de aanvang. Vandaar dat deze methode bekendstaat als de methode van bruto-aanvangsrendement of netto-aanvangsrendement. Op voorhand lijkt het aan de hand van deze methode mogelijk ligplaatsen voor woonboten te waarderen.

Een andere vorm van huurwaardekapitalisatie is de multipliemethode, die ook bekendstaat als de x-keer-de-huurmethode oftewel de factor.

In formulevorm ziet die er als volgt uit:

$$W = H \times F - kk$$

Daarbij hebben de letters de volgende betekenissen:

W = (markt)waarde
 H = huur/erfpachtcanon/precario
 F = factor of multiplier
 kk = transactiekosten

Deze methode wordt vaak gebruikt om direct en globaal inzicht te krijgen in de waarde van onroerend goed. Voor de waardering van ligplaatsen voor woonboten wordt deze methode niet op voorhand uitgesloten. Er is echter weinig referentiemateriaal voorhanden, wat ervoor zorgt dat deze methode een zekere mate van schattingsonnauwkeurigheid met zich meebrengt.

De DCF-methode is een uitgebreide variant van de huurwaardekapitalisatiemethode. De DCF-methode bestrijkt een beschouwingsperiode van bijvoorbeeld tien of vijftien jaar. Gedurende deze periode kan rekening worden gehouden met tegenvallende huurinkomsten of extra benodigde investeringen voor bijvoorbeeld renovaties of verduurzaming. De marktwaarde aan het eind van de looptijd maakt deel uit van de DCF-methode.

De formule van deze methode luidt:

$$W = \sum_{t=1}^n \frac{NH}{(1+i)^t} + \frac{EW}{(1+i)^n}$$

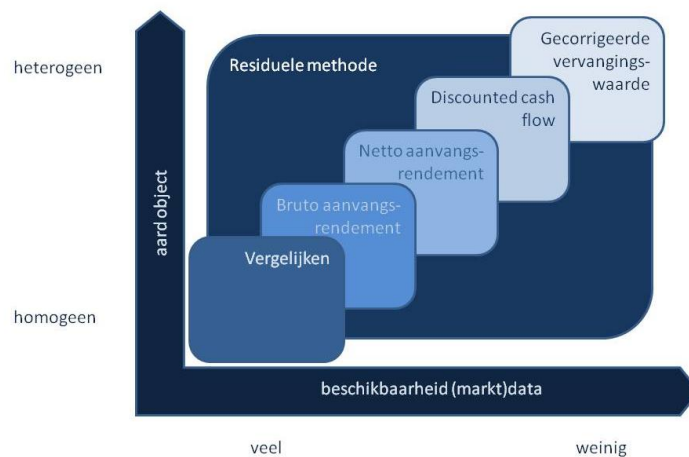
Daarbij hebben de letters de volgende betekenissen:

W = beleggings- of investeringswaarde
 NH = periodieke nettohuuropbrengst
 i = disconteringsvoet
 t = 1 tot en met n
 n = aantal termijnen (jaren, maanden, kwartalen)
 EW = eindwaarde op tijdstip n

Hoewel deze methode meer elementen toevoegt die van invloed zijn op de waarde en dus met meer facetten rekening houdt, kunnen deze elementen tegelijk een grotere schattingsonnauwkeurigheid teweegbrengen. De waarde-uitkomst van de DCF-methode wordt ook wel aangeduid als beleggingswaarde of investeringswaarde. Voor de waardering van ligplaatsen voor woonboten wordt deze methode niet direct als optie aangemerkt, omdat deze waarderingsmethode gebruikmaakt van een eindwaarde. Deze eindwaarde beslaat al snel de helft van de beleggings- of investeringswaarde en is niet bij benadering vast te stellen (Van Gool et al., 2013). De marktsituatie aan het eind van de beschouwingsperiode kan bovendien wezenlijk verschillen met de marktsituatie ten tijde van de waardering. De oorzaken van de verschillen kunnen op velerlei terreinen liggen.

2.4 Kostenmethode

Onder de kostenmethode valt waardering middels de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW). Deze methode geeft een indicatie van de waarde en gaat uit van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het kost om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen door aankoop of bouw (RICS, 2013). De methode wordt vaak gebruikt voor objecten waarover minimale marktgegevens voorhanden zijn (Figuur 2.1).



Figuur 2.1

Figuur 2.1 geeft schematisch het toepassingsgebied van de diverse waarderingmethoden weer bij beschikbaarheid van de marktwaarde ten opzichte van de aard van een object. Wanneer weinig marktdata beschikbaar zijn en de objecten meer heterogeen zijn, wordt de GVW-methode toegepast. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij vliegvelden, bunkers, scheepswerven en energiecentrales.

De GVW-methode betreft een waarderingmethode voor incourant onroerend goed. Aangezien ligplaatsen met een woonboot met een bepaalde regelmaat van eigenaar wisselen, is sprake van een markt en kan het geheel als courant worden gezien. Er is echter een minimale markt voor uitsluitend woonboten. Daarom is de woonboot als zelfstandig object als incourant te beschouwen. De GVW-methode is dan ook geen optie voor de waardering van een ligplaats voor woonboten, maar is wel bruikbaar om de waarde van het onderdeel woonboot binnen een transactie vast te stellen.

2.5 Residuele methode

De residuele of restwaardemethode maakt eigenlijk deel uit van de inkomstenmethode, omdat de waarde van de grondpositie of de te ontwikkelen bebouwing gerelateerd is aan de netto-opbrengsten van de toekomstige exploitatie. Het gaat daarbij om een grond- of vastgoedexploitatie (Van Arnhem et al., 2013).

Van Gool et al. (2013) behandelen de residuele methode als een zelfstandige methode. De methode is goed te hanteren ter bepaling van de waarde bij een uitgifte van bouwgrond, al dan niet in erfpacht. Maar ook is deze methode goed te hanteren bij het bepalen van de marktwaarde van reeds bebouwde gronden. De residuele waarde wordt vastgesteld op basis van wat op het perceel gebouwd mag worden en heeft als basis de verkoopwaarde van het totaal aan grond en opstal. Om de marktwaarde van de grond te bepalen worden alle investeringskosten van de totaalwaarde afgetrokken.

Van Gool et al. (2013) hanteren hiervoor de volgende vergelijking:

$$V_m(\text{ground}) = V_m - BC - DC - Pr$$

Daarbij hebben de letters de volgende betekenissen:

V_m	= de marktwaarde van het object alsof het is gerealiseerd (hetzij bij koop hetzij bij huur)
$V_m(\text{ground})$	= de marktwaarde van de onbebouwde bouwrijpe grond bij aanvang van de bouw
BC	= de totale bouwkosten tot het tijdstip van gebruiksklare oplevering van het object
DC	= de totale sloopkosten en de eventuele kosten van het bouwrijp maken van het terrein
Pr	= (de contante waarde van) de (verwachte) winstmarge die de projectontwikkelaar wil of kan realiseren met de verkoop of verhuur van het object

Op voorhand lijkt het aan de hand van deze methode mogelijk een ligplaats voor woonboten te waarderen.

2.6. Deelconclusie

De verschillende eigenschappen van de beschreven methoden leveren een beeld op van de methoden waarmee het mogelijk is een ligplaats voor woonboten te waarderen. Hieruit komt naar voren dat de inkomstenmethode voor wat betreft de aanvangsrendementsmethode een optie is, waarbij de basis de huurprijs of precario is. Het ontbreekt echter aan referenties om de rendementen hiervoor vast te stellen. Hierop komt hoofdstuk 5 terug.

De tweede methode betreft de residuele grondwaardemethode. De basis hiervan vormt de verkoopwaarde, in casu de transactieprijs. De gecorrigeerde vervangingswaarde kan een deel van de waardeonderdelen vaststellen waaruit een transactie hoofdzakelijk bestaat, namelijk het woonbootdeel. De aftrek van waardeonderdelen van de transactieprijs leidt tot het residu. Dit komt eveneens in hoofdstuk 5 aan de orde.

Waarderingsmethode	Toepasbaarheid	Opmerkingen
Vergelijking	-	
Regressie	-	
BAR/NAR	+	
Multiplieur	+/-	
DCF	-	
GVW	+	In combinatie met residuele methode
Residueel	+	



3. Locatietheorieën

3.1 Inleiding

Locatietheorieën kunnen het verband tussen de waarde van een ligplaats en de locatie inzichtelijk maken. De locatietheorieën zijn onderverdeeld in klassieke, neoklassieke en moderne locatietheorieën. Daarbij heeft iedere stroming zijn eigen karakter. Zo is de vorming van economische theorieën bij de klassieke locatietheorieën gebaseerd op transportkosten. Hoe verder de gronden van het afzetgebied verwijderd zijn, des te hoger de transportkosten en des te lager het bedrag dat voor gebruik van de gronden betaald kan worden. Bij de neoklassieke locatietheorieën vormt de clustering van bedrijven de basis. Deze clustering leidt tot schaalvoordelen, doordat de vele aanwezige bedrijven in het cluster gebruik kunnen maken van elkaars activiteiten en elkaar zo kunnen versterken. Een dergelijk cluster trekt mensen aan, wat weer leidt tot meer bedrijvigheid. Het gevolg is het ontstaan van steden en agglomeraties. De moderne locatietheorieën belichten locaties vanuit verschillende disciplines. Daarbij spelen niet alleen economische, maar ook geografische en technologische factoren een rol. De overheid en de politieke (in)stabiliteit kunnen eveneens onderdeel zijn van moderne locatietheorieën.

Tordoir (2012) omschrijft een locatie als een standplaats met invloedrijke factoren en positieve en negatieve effecten in een complex samenspel. De afstand tot de voorzieningen vormt de basis van de keuze van de te bespreken locatietheorie. De relatie van de gekozen locatietheorieën met de ligging van de ligplaatsen komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

In dit hoofdstuk staan de klassieke locatietheorieën centraal. De klassieke locatietheorieën zijn onder te verdelen in de volgende vier subgroepen die elk een eigen invalshoek kennen (Hurst, 1972):

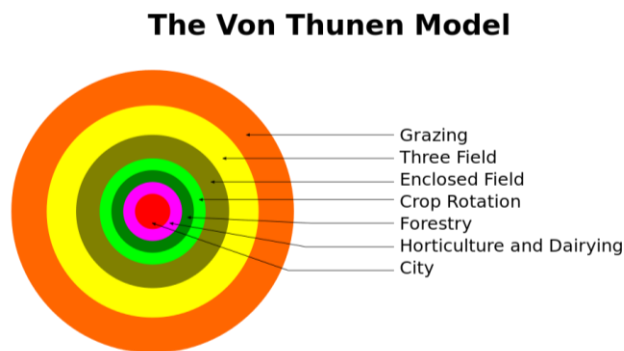
- ~ grondprijstheorie (Land-use theory);
- ~ industriële-locatietheorie (Industrial location theory);
- ~ centrale-plaatsentheorie (Central place theory);
- ~ marktconcurrentietheorie (Spatial competition theory).

De grondprijstheorie behandelt de maximale kostprijs van grond in relatie tot de afstand tot de afzetplaats (Von Thünen, 1783). De industriële-locatietheorie focust daarentegen op de vraag waar een industrieel bedrijf zich het best kan vestigen (Weber, 1864). De centrale-plaatsentheorie gaat daarnaast uit van de afstand tot voorzieningen (Christaller, 1893). De marktconcurrentietheorie is ten slotte gericht op de locatie van bedrijven die dezelfde producten leveren en elkaar beconcurreren (Hotelling, 1895).

De vier bovengenoemde theorieën van Von Thünen, Weber, Christaller en Hotelling behoren tot de klassieke locatietheorieën en hanteren transportkosten tot het afzetgebied als basis. De afstand tot het afzetgebied, voor deze gelegenheid ook te bestempelen als voorzieningen, vormt de reden dat de klassieke locatietheorieën een plaats in het onderzoek krijgen. De deelconclusie van dit hoofdstuk vermeldt welke locatietheorieën een plaats krijgen in het onderzoek.

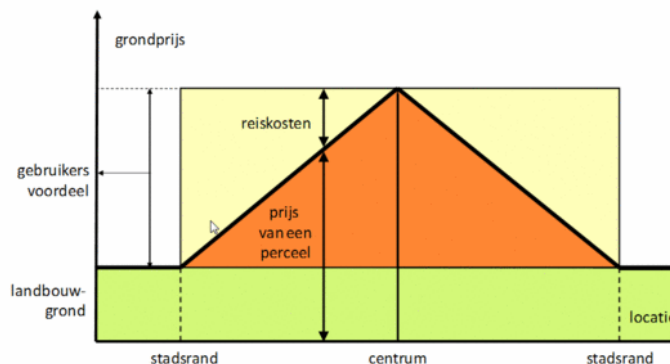
3.2 Von Thünen

Von Thünen leefde in de vroegere DDR en noteerde daar jarenlang de opbrengsten en productiekosten van agrarische producten. Deze verzameling van gegevens heeft hij verwerkt tot wat later de Land-use theory is genoemd. Hierbij is Von Thünen uitgegaan van een vaste opbrengst van de goederen in de stad en gewenste, minimale transportkosten. Hij heeft ontdekt dat de afstand tot de stad de optimale benutting van de grond bepaalt. Hieraan heeft Von Thünen een maximaal haalbare grondprijs gekoppeld, die hij heeft weergegeven in ringen rond de stad (Figuur 3.1) (Paul, 2009).



Figuur 3.1

Een uitbreiding op Figuur 3.1 vormt Figuur 3.2 (De Groot et al., 2010), waarin de relatie tussen het centrum en het buitengebied tot uiting komt in de grondprijs.



Figuur 3.2

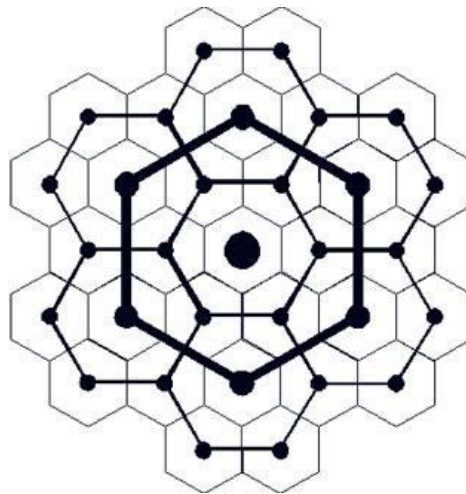
3.3 Weber

Weber is een van de grondleggers van de industriële-locatietheorie. In zijn model bepalen de kosten voor het transport tussen de diverse leveranciers, het bedrijf en de markt de beste locatie voor de vestiging. Deze samenhang verwerkt Von Thünen niet in zijn locatiekeuze en vormt een uitbreiding op de zijn grondprijsentheorie. Een tekortkoming van het model van Weber is echter dat het de transportkosten als lineair beschouwt, zonder rekening te houden met verschillende volumes voor grondstoffen die nodig zijn voor het eindproduct.

3.4 Christaller

Christaller is een van de grondleggers van de centrale-plaatsentheorie. De theorie van Christaller berust op twee pijlers (Craig et al., 1984). De eerste pijler is dat de consument een bepaalde afstand wil afleggen tot de gewenste voorzieningen. De tweede pijler heeft te maken met het afzetgebied dat nodig is voor een bepaald product om als bedrijf te kunnen overleven. Zo heeft een bakker een kleiner afzetgebied nodig dan een botenbouwer. Deze combinatie met de grootte van het afzetgebied ontbreekt in de theorie van Weber, maar ook de afstand die de consument wil afleggen om tot de gewenste voorzieningen te komen, neemt Weber niet mee in de industriële-locatietheorie.

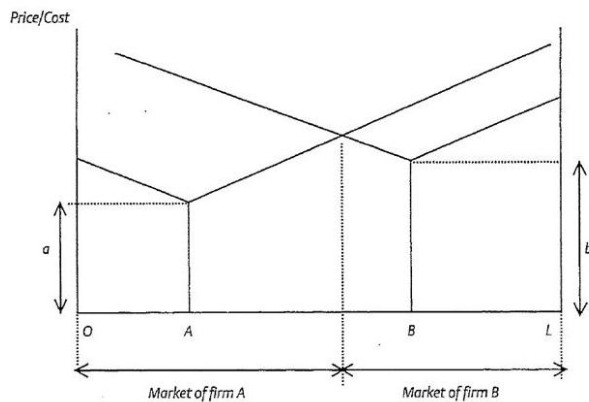
Het voorzieningenniveau staat hiermee centraal in de theorie van Christaller (Figuur 3.2) (Christaller, 1933).



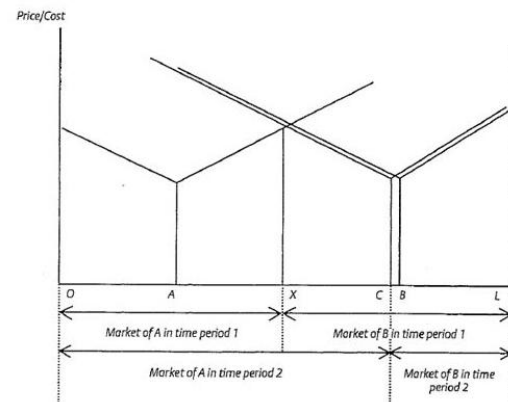
Figuur 3.2

3.5 Hotelling

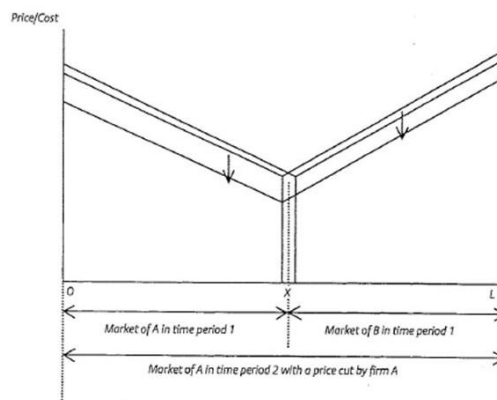
In de marktconcurrentietheorie beschrijft Hotelling twee bedrijven met gelijke producten binnen een marktgebied. In tegenstelling tot Christaller onderscheidt Hotelling geen palet aan voorzieningen, maar hanteert hij gelijke producten. De twee bedrijven beconcurreren elkaar door in te zoomen op de transport- en productiekosten ten opzichte van de afstand in het marktgebied. Zo is het ene bedrijf (A) in de beginsituatie in een groter deel van het afzetgebied gevestigd dan het andere (B) (Figuur 3.3). Uit concurrentieoverwegingen kan bedrijf A zich naast bedrijf B vestigen (C). Bedrijf B ziet zijn afzetgebied vervolgens slinken ten gunste van bedrijf A (Figuur 3.4). Het gevolg hiervan is relocatie van bedrijf B. Deze situatie herhaalt zich totdat de bedrijven zich in een evenwichtssituatie ten opzichte van het afzetgebied bevinden (Figuur 3.5) (Mc Cann, 2001).



Figuur 3.3



Figuur 3.4



Figuur 3.5

3.6 Deelconclusie

De klassieke locatietheorieën vallen uiteen in vier hoofdstromingen, die gemeen hebben dat hun basis ligt in de afstand tot het afzetgebied, de voorzieningen of beide. Von Thünen wijst als afzetgebied het centrum van een stad aan, terwijl Christaller de aanwezigheid van voorzieningen beschrijft in relatie tot de afstand die de consument wil overbruggen om de voorziening te bereiken. Weber stelt als afzetgebied de vestigingslocaties van bedrijven centraal en Hotelling hanteert als afzetgebied een marktgebied waarin twee concurrerende bedrijven opereren.

Voor de beoordeling van de nulhypothese en de alternatieve hypothese moeten de resultaten van de transactieanalyse beoordeeld worden. Hiervoor is het mogelijk deze resultaten te beoordelen aan de hand van een of meerdere locatietheorieën.

Von Thünen is de grondlegger van de locatietheorie en beschrijft de maximale kostprijs van gronden. Christaller werkt daarnaast vanuit de consument op basis van de afstand tot voorzieningen.

Van de vier klassieke locatietheorieën krijgen Von Thünen en Christaller om die reden een plaats in het onderzoek. In hoofdstuk 5 wordt aan de hand van deze theorieën getoetst of er een relatie is te vinden met de uitkomst van de data-analyse.

Locatietheorie	Toepasbaarheid op basis van afstand tot voorzieningen
Von Thünen	+
Weber	-
Christaller	+
Hotelling	-

4. Beïnvloedingsfactoren

4.1 Inleiding

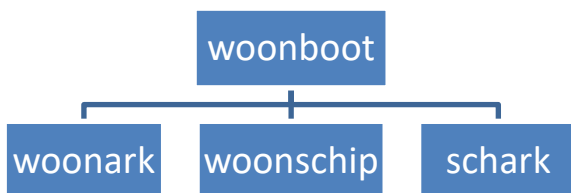
Voordat een transactie tot stand komt, gaat daar een periode van voorbereiding aan vooraf. In deze periode inventariseren koper en verkoper hun wensen, eisen en andere persoonlijke omstandigheden. Bij een transactie van een woonboot met ligplaats spelen ook minder persoonlijke factoren een rol. Dit hoofdstuk gaat in op de juridische, ruimtelijke en financiële factoren die van invloed zijn op de prijs. Deze factoren worden voor de woonboot en ligplaats apart behandeld. De persoonlijke en economische omstandigheden komen niet aan de orde, omdat deze niet vallen onder de reikwijdte van het onderzoek. De afsluitende deelconclusie vermeldt de systematiek voor de vaststelling van het waardeonderdeel woonboot binnen een transactie. Tevens worden daarin de onderdelen onderscheiden die uitgewerkt worden in de ligplaatsanalyse.

4.2 Juridische factoren

De woonboot en de ligplaats zijn twee verschillende onderdelen van een transactie, die juridisch gezien verschillende eigenschappen hebben. Deze juridische eigenschappen en de bouwkwiteit waaraan een woonboot moet voldoen hebben aanzienlijke invloed op de waarde en waardevastheid. Voor de ligplaats is het relevant hoe het eigendom is geregeld en of een vergunning nodig is om een ligplaats in te nemen. De overdraagbaarheid van een vergunning komt hierbij naar voren.

4.2.1 Woonboot

De term woonboot is een verzamelnaam voor verschillende drijvende objecten op het water. Voor de onderverdeling van de benaming woonboot wordt van het volgende uitgegaan (Rigo & Grooten, 2013; Birnie, 2012; Goudriaan, 2009).



Woonark: een rechthoekig casco van beton of staal met een veelal rechthoekige opbouw, die niet zelfstandig kan varen en gebouwd is voor bewoning.

- Woonschip: van oorsprong gebouwd als varend binnenschip, later omgebouwd voor bewoning. De stuurhut en gangboorden zijn veelal nog aanwezig en een woonschip kan meestal nog zelfstandig varen.
- Schark: combinatie van woonschip en woonark met een stalen romp, die later voorzien is van een rechthoekige opbouw.

Deze onderverdeling is van belang voor de juridische positie van de woonboten. De Raad van State heeft uitspraken gedaan die aanleiding hebben gegeven tot een wetsvoorstel genoemd Wet verduidelijking voorschriften woonboten (Minister S.A. Blok, 2016, 34434). Dit wetsvoorstel houdt een wijziging van de Woningwet en Wabo in.

Door de Wet verduidelijking voorschriften woonboten ontstaat illegaliteit voor vele woonarken en scharken. Daarom regelt het overgangsrecht dat deze Wet voor de huidige en toekomstige eigenaren van deze woonboten geen gevolgen heeft bij voortgezet gebruik. Ook op de vervanging van een woonschip door een ander woonschip die voorzien is van voortstuwing en zelfstandig kan varen, heeft deze Wet verduidelijking voorschriften woonboten naar verwachting geen invloed.

Bij vervanging van of naar een woonark die niet is voorzien van een eigen voortstuwing en daarom niet zelfstandig kan varen, is het aannemelijk dat sprake is van een bouwwerk dat getoetst dient te worden aan de eisen van het Bouwbesluit.

4.2.2. Ligplaats

De juridische situatie ten aanzien van ligplaatsen kent vele mogelijkheden. De meeste ligplaatsen kennen een vergunning gebaseerd op een verordening. In de vergunning kan worden aangegeven of deze wel of niet overdraagbaar is.

Vergunningen die niet overdraagbaar zijn, zijn persoonsgebonden. Bij verkoop van de woonboot dient de woonboot dan ook te worden verwijderd van de ligplaats. De koper van de woonboot kan de ligplaats dan niet voor bewoning innemen. De woonbooteigenaar en koper zijn zeker van de juridische status en kunnen hiermee rekening houden bij de prijsvorming voor de woonboot. Deze variant komt vooral voor in de gemeente Leeuwarden. Transacties van deze ligplaatsen vinden niet plaats en hebben voor koper en verkoper geen waarde.

Vergunningen die wel overdraagbaar zijn, geven de koper en verkoper de mogelijkheid de woonboot op de ligplaats afgemeerd te laten blijven. Dit kan op twee manieren: de vergunning zelf blijft in stand en alleen de tenaamstelling wijzigt of de koper krijgt een nieuwe vergunning.

De basis van deze vergunningen ligt in verordeningen. Deze verordeningen kunnen worden aangepast, waardoor overdraagbaarheid niet is gegarandeerd. Dit geeft een juridische onzekerheid die invloed kan hebben op de prijsvorming van de woonboot met ligplaats. Een vergunning die in stand blijft en waarin een naamswijziging plaatsvindt, behelst juridisch gezien

een andere situatie dan een vergunning die elke keer opnieuw dient te worden aangevraagd en uitgegeven.

In deze laatste situatie kan het voorkomen dat de woonboot na verkoop verwijderd moet worden van de ligplaats als geen nieuwe vergunning wordt uitgegeven.

In de praktijk komen situaties voor waarbij in de vergunning staat dat deze niet overdraagbaar is, maar toch aan koper van de ter plaatse liggende woonboot de toestemming wordt gegeven de ligplaats in te nemen. De vergunning wordt dan op naam van de koper gezet, maar met de bepaling dat de vergunning niet overdraagbaar is. Deze gang van zaken kan jaren voortduren. Bij weinig transacties zal dit niet snel tot rechten leiden, maar bij een regelmatige verkoop en overdracht kunnen weleens rechten voor de woonbooteigenaar ontstaan. Deze juridische onzekerheid is slechts met procedures te beslechten. Zolang de vergunning overgedragen wordt, heeft dit een positieve invloed op de prijs van het samenstel van woonboot en ligplaats, maar de onzekerheid blijft.

De rechtsbescherming van huurders van ligplaatsen is onderwerp van consultatie geweest (internetconsultatie Wet verbeteren huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, 2016). De rechtsbescherming zelf komt in dit onderzoek niet aan bod, omdat dit onderzoek niet gericht is op de juridische grondslagen van vergunningen voor ligplaatsen. De overdraagbaarheid van de vergunning zelf wordt wel in het onderzoek betrokken.

4.3 Ruimtelijke factoren

Bestemmingsplannen regelen de bestemming van elke vierkante meter in Nederland, die aangeeft waarvoor een bepaalde locatie gebruikt mag worden dan wel toe dient. Aan de basis hiervan liggen niet alleen structuurplannen en visies, maar ook wetten. Niet elke woonbotenlocatie is echter in een bestemmingsplan vastgelegd. Zo zijn de ligplaatsen aan de De Haven in Twijzel, Ritsumasyt te Marsum en het Hellingpad in Dokkum niet in bestemmingsplannen opgenomen.

4.3.1 Woonboot

Een woonboot is in verschillende uitvoeringen verkrijgbaar. Het meest bekend zijn de woonark en het woonschip. Een woonark is in een casco-uitvoering van zowel beton als staal verkrijgbaar en een woonschip is veelal van staal. Er zijn ligplaatsen die uitsluitend in gebruik mogen worden genomen door woonschepen die voorzien zijn van een werkende zelfstandige voortstuwing. Deze woonschepen hebben door het stuurhuis een hoogte die veelal hoger ligt dan de maximale hoogte die voor woonarken geldt. De lagere toegestane hoogte voor woonarken bepaalt de uitvoering naar het aantal verdiepingen. De lengte en breedte maken de ruimtelijke mogelijkheden in de uitvoering van de woonark compleet.

4.3.2 Ligplaats

Voor een ligplaats zijn de regels uit de scheepvaartverkeerswet van belang. Deze wet regelt onder meer de veiligheid en doorstroming van het scheepvaartverkeer en de instandhouding en het onderhoud van vaarwegen.

De regels worden vastgesteld in scheepvaartreglementen, die betrekking hebben op zaken als de inname van ligplaatsen en gebodsbepalingen. Over het algemeen is het verboden een ligplaats in te nemen in vaarwegen.

Het is aan de gemeenten om locaties voor ligplaatsen aan te wijzen. Naast de hierboven genoemde beperking wijzen de waterschappen ligplaatslocaties aan. De waterschappen zijn namelijk verantwoordelijk voor het waterbeheer en zorgen ervoor dat het waterpeil en de waterkwaliteit zo constant mogelijk blijft. Hiervoor is doorstroming van het water van eminent belang.

De ligplaatsen vallen in bestemmingsplannen over het algemeen onder de noemer 'functieaanduiding woonschepenligplaats'. Deze aanduiding is als toevoeging bij de enkelbestemming Water te vinden, maar ook de enkelbestemming Bedrijf of Recreatie kennen deze functieaanduiding. In Franeker wordt dit aan de Zevenhuizen 'Lettertékenaaanduiding Woonschip' genoemd. Een uitzondering vormt de woonschepenhaven in Lemmer, waar de enkelbestemming Wonen – woonschepenhaven is.

Er wordt vaak gesteld dat de drie belangrijkste factoren van de waarde van onroerend goed locatie, locatie en locatie zijn. De locatie is echter vanuit diverse invalshoeken te beschouwen. De basis hiervoor is gelegd in de klassieke locatietheorieën, waartoe de centrale-plaatsentheorie van Christaller behoort en waarvoor Weber de basis heeft gelegd (Simons, 2012). Daarop volgt de neoklassieke locatietheorie, die overgaat in de moderne locatietheorie. In de moderne locatietheorie komen de sociale wetenschappen naar voren (Van Dijk, 2009). De locatie zal niet vanuit het sociale domein zijn beoordeling krijgen en ook niet vanuit het economische domein. De analyse beperkt zich tot het geografische aspect en geeft de relatie weer tussen de afstand tot voorzieningen, de natuurlijke omgeving en het permanente of recreatieve karakter.

4.4 Financiële factoren

Deze paragraaf richt zich op de financiële aspecten die een rol spelen bij een woonboot met ligplaats. De woonboot en de ligplaats kennen afzonderlijke risico's. Zo is de kwaliteit van de woonboot een indicatie van de te verwachten kosten van onderhoud of renovatie. Dit heeft zijn weerslag op de waarde van de woonboot in een transactie. Ook de financierbaarheid is een aspect dat van invloed is. Zo is er op dit moment slechts één bancaire instelling die een hypotheek verstrekt.

Hiernaast zijn er nog meer zaken van invloed op de waarde van een woonboot met ligplaats, waaronder het fiscale aspect van renteaftrekbaarheid en de kosten van een ligplaats.

4.4.1 Woonboot

Een woonboot kan een woonark, woonschip of een schark zijn. De basis van de woonboot is een stalen of betonnen casco. Het stalen casco heeft regelmatig controle en onderhoud nodig. Eens in de vier tot vijf jaar dient de staaldikte op de scheepshelling of in een dok te worden gecontroleerd en geconserveerd om roestvorming te voorkomen. Een verzekeringsmaatschappij neemt dit veelal als voorwaarde op in de polis (website woonbotenland.nl). De kosten van het hellingen lopen uiteen van € 3.000,- tot € 3.500,- en zijn excl. het eventuele slepen van en naar de helling. Dit resulteert in een jaarlijkse reserveringspost van minimaal € 600,- tot € 875,- voor het hellingen. Voor een betoncasco is dit echter niet nodig. Het gemak van een betoncasco zorgt er dan ook voor dat het aandeel woonarken met stalen casco terugloopt.

Het wordt aangenomen dat de onderhoudspost van de opbouw van een stalen casco gelijk is aan die van een betonnen casco. Daarbij kunnen onderhoudsarme materialen een besparing opleveren. De staat van het onderhoud wordt bij de waardering van de woonboot meegewogen op basis van een schatting van het bouwjaar.

Het is mogelijk een hypotheek te vestigen op een woonboot. Het betreft dan een hypotheek op een roerend goed. Er is sprake van hypotheekrenteaftrek voor de belastingen als de woonboot eigendom is en als hoofdverblijf dient. Hierbij dient de woonboot een vaste ligplaats te hebben (website Belastingdienst, 2016). De eventueel op de wal aanwezige opstallen kunnen een garage of een schuur zijn. Deze opstallen maken deel uit van een transactie en indien meegefinancierd in een hypotheek, kan de rente die betrekking heeft op de waarde van dit opstaldeel eveneens in aftrek worden genomen. Deze opstallen behoren toe aan de eigen woning onder de noemer 'aanhorigheden' (website Belastingdienst, 2016).

4.4.2 Ligplaats

Op de waarde van een ligplaats wordt geen hypotheek verstrekt bij de aankoop van een woonboot met ligplaats als de ligplaats niet in eigendom is. Het is dus niet alleen voor de financiering van belang dat het waardedeel van de ligplaats uit de transactie wordt gehaald, maar dit heeft ook gevolgen voor de betaalbaarheid. Huur en precario zijn niet gelijkgesteld aan canon, omdat huur en precario geen zakelijk recht als basis hebben, terwijl canon een vergoeding is van het zakelijk recht van uitgegeven gronden in erfpacht. De ligplaats heeft bij deze laatste vorm een mogelijkheid van financierbaarheid en renteaftrekbaarheid. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van het samenstel van woonboot met ligplaats.

De walbeschoeiing kan toebehoren aan de gemeente of provincie. Als de ligplaats eigendom is, is de walbeschoeiing tevens eigendom. Het is van belang naast de eigendomsverhoudingen de kwaliteit van de walbeschoeiing te kennen. In dit onderzoek blijft de kwaliteit van de walbeschoeiing buiten beschouwing, omdat de beoordeling van de uitvoering van de

walbeschoeiing voor de doorstroming van het water niet binnen de kaders van het onderzoek valt.

Daarnaast blijft de woonboot veelal op zijn plaats middels afmeerpalen en bestaat de verbinding naar de wal uit een loopplank of steiger, onafhankelijk van de uitvoering van de walbeschoeiing.

Als vergoeding voor het gebruik van een ligplaats zijn twee systemen gangbaar: huurprijs of precario. Huur is een vergoeding voor het gebruik van een zaak of gedeelte daarvan (art.7:201 BW). Ten aanzien van woonruimte (art. 7:232 BW) gelden specifieke, verzwarende regels. Een ligplaats valt echter niet binnen de definitie van woonruimte (art.7:233-236 BW). Daarom zijn er geen regels voor de vaststelling van de huurprijs.

Precariorechten kunnen worden geheven voor het gebruik van gemeentelijke bezittingen die de gemeente beheert of onderhoudt (art.229, Gemeentewet). De tarieven mogen niet boven de geraamde kosten uitkomen (art.229b, Gemeentewet).

Voor de hoogte van het precario is dus een bovengrens vastgelegd, terwijl voor de vaststelling van de huurprijs voor ligplaatsen geen regelgeving voorhanden is.

4.5 Deelconclusie

Het samenstel van woonboot en ligplaats is een andere vorm van wonen wat betreft zowel de juridische, ruimtelijke als financiële factoren. Het geheel past niet in de genormaliseerde kaders van de huidige regelgeving. Hierdoor bestaat een gebrek aan rechtszekerheid over diverse onderwerpen.

De waarde van een woonboot is vast te stellen volgens een methodiek van afschrijvingen. Deze methode past bij woonarken (Spruyt Arkenbouw/ABC Arkenbouw). In het onderzoek wordt deze methode gebruikt om de waarde van de woonboot vast te stellen. De ligplaats wordt vervolgens beoordeeld op basis van juridische, ruimtelijke en financiële factoren.



5. Data- en transactieanalyse

5.1 Inleiding

In de hypothesen staat een waarderingsmethode centraal die leidt tot een marktwaarde. In hoofdstuk 2 is aan bod gekomen dat de BAR- of NAR-methode gebruikt kan worden indien inkomsten en uitgaven met het gebruik gemoeid zijn. Het is ook gebleken dat de residuele waarderingsmethode een veelgebruikte methode is om de marktwaarde van gronden te bepalen, ook als die bebouwd zijn. De GVW is verder aangehaald als mogelijk alternatief voor de waardering van transactieonderdelen. De hypothesen zijn gericht op het onderdeel ligplaats, terwijl een roerend deel in het totaal verborgen is, namelijk de woonboot. In hoofdstuk 3 zijn de vier subgroepen van de klassieke locatietheorieën behandeld. De uitkomsten van de rekenexercitie met de verkregen data worden aan twee theorieën getoetst. Aan de hand van deze toetsing worden de hypothesen vervolgens beoordeeld.

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de data zijn verkregen en behandelt de rekenexercitie en data-analyse. Zo wordt in dit hoofdstuk uitgevoerd wat in de deelconclusies van de hoofdstukken 2, 3 en 4 is vermeld. De deelconclusie van dit hoofdstuk biedt een vooruitblik op de eindconclusie.

Het is een omslachtig proces geweest om databestanden te verkrijgen voor de transactieanalyse. De dienst voor het Kadaster en openbare registers heeft namelijk blijk gegeven de gewenste transactiegegevens over de onderzoeksperiode niet aan te kunnen leveren. Dit komt enerzijds door tijdgebrek en anderzijds doordat gegevens in het onderzoeksgebied slecht tot niet voorhanden zijn. Daarnaast zijn de gemeenten benaderd met het verzoek gegevens aan te leveren. De kleinere gemeenten hebben over het algemeen sneller informatie verstrekt dan de grotere gemeenten. Het heeft al met al veel inspanning gevergd om transactiegegevens te verkrijgen.

Om informatie te verkrijgen over transactieonderdelen zijn verkennende interviews gehouden met twee Nederlandse arkenbouwers, te weten Spruyt Arkenbouw en ABC Arkenbouw. Dit zijn waarschijnlijk de bekendste Nederlandse arkenbouwers. Verder is informatie gehaald uit grondprijsnota's van de twee grootste gemeenten van Friesland om de prijzen vast te stellen van percelen die horen bij de ligplaatsen. Voor het onderdeel bijgebouwen is gebruikgemaakt van het NVM-uitwisselingssysteem Realworks.

5.2 Databestanden

De ene gemeente heeft meer data aangeleverd dan de andere gemeente. De kwaliteit van de aangeleverde transacties is beoordeeld. Een van de transacties blijkt na controle niet binnen het tijdvak van het onderzoek te hebben plaatsgevonden. Het blijkt dezelfde transactie die als transactieprijs voor slechts 2% van de WOZ-waarde is opgegeven. Op basis daarvan is deze transactie als verdacht aangemerkt en verwijderd uit de onderzoeksdata. Een ander

aandachtspunt van de aangeleverde data is de transactieprijs zelf. Er zijn namelijk afwijkingen geconstateerd tussen de opgegeven transactiepreizen en de werkelijke transactiepreizen. Nader onderzoek leert dat deze afwijkingen zijn ontstaan door de splitsing van de transactieprijs in de leveringsakten in een roerend en onroerend deel. Deze splitsing is uitgevoerd ten behoeve van de vaststelling van het deel waarover overdrachtsbelasting wordt geheven. In het onderzoek zijn de werkelijke transactiepreizen verwerkt (Bijlage I).

5.3 Transactieonderdelen

Een transactie kan bestaan uit de ligplaats met bijbehorende grond of de ligplaats met woonboot, bijbehorende grond en de aanwezige opstallen, zoals bergingen en garages. Uit de transacties is eerst de waarde van de woonboot gehaald. De transacties betreffen woonarken met een betonnen casco. Om de waarde van een woonark vast te kunnen stellen, zijn verkennende interviews gehouden met twee Nederlandse arkenbouwers, te weten Spruyt Arkenbouw te Heerenveen en ABC Arkenbouw te Marknesse. De gevraagde gegevens bestaan uit bouwpreizen van een casco en opbouw per vierkante meter, de afschrijvingsperiode voor een casco en opbouw en eventuele verlengingsmogelijkheden van afschrijvingsperioden.

De vastgestelde waarde van de woonark maakt deel uit van de berekening van de waarde van de ligplaats zonder woonboot door verkregen informatie concreet te maken. De verkregen bouwpreizen voor enkellaags opbouwen, per vierkante meter en inclusief btw, zijn € 1.750,- en van € 1.750 tot € 2.000,-. Voor dubbellaags opbouwen geldt een bouwpreis van € 2.750,- en van € 2.400,- tot € 3.000,-. Een onderdeel van deze prijs is de prijs van een casco: € 300,-. Als afschrijvingsperiode voor de waarde van de opbouw van een woonark met een oudere opbouw geldt 25 jaar. Bij een recentere opbouw geldt 50 jaar, vanwege verbeterde materialen en bouwsystemen van de laatste jaren. Na een grondige renovatie van de opbouw is het mogelijk een afschrijvingsperiode te verlengen. Oudere betoncascos zijn af te schrijven in 50 jaar en de nieuwere zijn af te schrijven in 100 jaar. Als afschrijvingsmoment is het jaar 2010 gekozen. In dat jaar oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State namelijk dat een woonark als bouwwerk moet worden aangemerkt (Raad van State, 25 augustus 2010, zaaknummer 200908871/1/H1).

Arkenbouwer	Bouwpreis per m ²	Bouwpreis per m ²		Afschrijvingsperiode casco		Afschrijvingsperiode opbouw	
	Casco	Opbouw		Voor 2010	Na 2010	Voor 2010	Na 2010
		Enkel-laags	Dubbel-laags				
Spruyt	€300,-	€1.450,-	€2.450,-	50	100	25	50
ABC	€300,-	€1.450,- / €1.700,-	€2.100,- / €2.700,-	50	100	25	50

Uit de verkennende interviews blijkt daarnaast dat woonboten zonder ligplaats moeilijk te verkopen zijn. Het is van belang de lengte en breedte van nieuwbouw- en bestaande woonarken te weten, die in bestemmingsplannen en verordeningen zijn vastgelegd. Uit onderzoek naar de mogelijkheden binnen de bestemmingsplannen blijkt dat een deel van de ligplaatsen een maximale breedte van vijf meter toestaat en een minder groot deel een maximale breedte van zes meter toestaat. De toegestane hoogte geeft niet altijd de mogelijkheid van een enkellaagse of dubbellaagse opbouw weer. Veelal wordt bij een dubbellaagse opbouw de tweede woonlaag verwerkt in het betoncasco. Dit is dus geen verhoging in de vorm van een complete verdieping op de eerste bouwlaag, maar een verdieping die geïntegreerd is in het casco. Het bouwjaar is een indicator van de kwaliteit van de opbouw. Ook is de doorgang bij bruggen naar een locatie van belang, evenals de diepte van het waterpeil. Bij de waardering van de woonark wordt de diepte van het waterpeil en de doorgang bij bruggen als voldoende geacht, waardoor deze aspecten in dit onderzoek geen verdere invloed op de waarde hebben. In de berekening is naast het bouwjaar het gegeven van een enkellaagse of dubbellaagse opbouw meegenomen.

Er bestaan drie afschrijvingsmethodes: degressief, lineair en progressief (Berkhout, 2013). Bij de degressieve methode is de afschrijving de eerste jaren het hoogst en vakt deze af naarmate de tijd vordert. De lineaire methode kent daarnaast een vast afschrijvingspercentage, afhankelijk van de afschrijvingsperiode. Tot slot vindt bij de progressieve methode in de eerste jaren een minimale afschrijving plaats, die met verloop van tijd toeneemt.

Als afschrijvingsmethode is de lineaire methode zonder restwaarde gekozen, omdat deze methode het meest voorkomt. Hierbij is als uitgangspunt geen restwaarde genomen, aangezien een uiteindelijke sloop dan wel afvoer gepaard gaat met kosten, waardoor de restwaarde als nihil te beschouwen is.

In Bijlage II zijn de gegevens verwerkt door te rekenen met afschrijvingspercentages van 2% per jaar voor betoncasco's van voor 2010 en van 1% per jaar voor betoncasco's van na 2010. Het afschrijvingspercentage voor een opbouw van voor 2010 is vastgesteld op 4% per jaar en dat voor een opbouw van na 2010 op 2% per jaar. Daarnaast is gewerkt met een bouwprijs van € 1.512,50 voor een enkellaagse opbouw en € 2.425,- voor een dubbellaagse opbouw.

Afschrijvingspercentage casco		Afschrijvingspercentage opbouw	
Voor 2010	Na 2010	Voor 2010	Na 2010
2%	1%	4%	2%

Bouwprijs per m ² opbouw enkellaags		Bouwprijs per m ² opbouw dubbellaags /	
€ 1.450,-	Gemiddeld €5.12,50	€2.450,-	Gemiddeld €2.425,-
€1.450,- /		€2.100,- /	
€1.700,-		€2.700,-	

Van de 401 Nederlandse gemeenten hanteren 64 gemeenten een grondprijsnota (Rigo, 2015). Uit de Tabel 2-5 'Gemeente naar grootteklasse alle en die met grondprijsnota in 2015' valt af te leiden dat 12,5% van de gemeenten tot 100.000 inwoners, 11% van de gemeenten tot 50.000 inwoners, en 7% van de gemeenten tot 20.000 inwoners een grondprijsnota hanteert.

Voor de provincie Friesland geldt dat in 2015 95% van de onderzochte gemeenten een inwoneraantal tot 100.000 heeft, 75% van de onderzochte gemeenten een inwoneraantal tot 50.000 heeft en 40% van de onderzochte gemeenten een inwoneraantal tot 20.000 heeft (CBS, 2017).

De percelen die behoren bij de ligplaatsen kennen geen bouwvlak waarop wooneenheden gebouwd mogen worden, maar wel opstallen die fungeren als een berging of garage. Het percentage gemeenten met grondprijsnota's is gecombineerd met het percentage gemeenten in Friesland met tot 20.000, 50.000 en 100.000 inwoners. Zo is als leidraad voor het onderzoek het tarief uit de grondprijsnota's van de twee gemeenten met de meeste inwoners van de provincie Friesland genomen. De tarieven zijn € 60,- voor snippergroen dat bebouwd wordt (gemeente Leeuwarden, 2017) en € 96,80 voor overhoeken en openbaar groen, wel bouwmogelijkheden (gemeente Súdwest-Fryslân, 2015).

Om de waarde van de percelen te berekenen is de prijs vastgesteld op het gemiddelde van deze twee tarieven, en wel op € 78,40 per m². Op het gebied aan de Geau te Oudega-Smallingerland is de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing, waardoor het gebruik van de percelen daar aan regels gebonden is en deze een sterk afwijkende prijs per vierkante meter hebben. Dit komt naar voren in transactie 3. In Bijlage III is de prijs per vierkante meter vermenigvuldigd met het toegekende grondoppervlak. Het toegekende grondoppervlak komt tot stand door aftrek van het waterdeel dat deel uitmaakt van het kadastrale oppervlak.

Op het vaste land is veelal een perceel grond aanwezig dat behoort bij de ligplaats en de mogelijkheid biedt een opstal te plaatsen ten behoeve van het gebruik als berging of garage. Bij eigendomssituaties wordt het grondperceel uit de transactieprijs gefilterd. Als dit deel wordt meeverhuurd, wordt dit eveneens uit de transactieprijs gefilterd, hoewel de vergoeding tevens geldt voor het grondperceel. Het blijkt dat de ligplaatshuur of het precario wordt berekend op basis van de lengte van de woonark, het gebruiksoppervlak, als plaats onafhankelijk hiervan of een combinatie, en niet op basis van het grondperceel aan de wal.

De opstallen op de percelen kunnen dienstdoen als berging of garage. Deze opstallen zijn eigendom van de eigenaren van de woonboot bij een huur- of precarioconstructie van de ligplaats, hebben een ondergeschikte functie en hebben veelal een beperkte levensduur. Voor bergingen wordt daarom geen correctie toegepast. Voor een garage wordt wel een correctie toegepast, omdat er een extra gebruiksfunctie van toepassing is. Indien de kavel geheel in eigendom is, wordt een correctie voor de garage toegepast die is vastgesteld op € 11.552,-.

Dit bedrag betreft het gemiddelde van de in totaal 34 transactiepreizen van garageboxen uit de beschouwingsperiode. De garageboxen zijn gelegen in plaatsen binnen het onderzoeksgebied, de provincie Friesland. De transactiegegevens zijn verkregen uit het NVM-uitwisselingssysteem

Realworks. Als een huur- of precarioconstructie van toepassing is, is het bedrag arbitrair vastgesteld op € 5.776,-. Dit bedrag is de helft van het bedrag bij vol eigendom, omdat een sloopverplichting geldt bij een lege oplevering van de ligplaats met kavel.

In Bijlage III zijn de bijgebouwen verwerkt. Bij de transacties 2 en 10 is de correctie van toepassing. Bij transactie 2 is sprake van een huur-of precarioconstructie en bij transactie 10 is het volle eigendom van toepassing.

Nu de waarde van de woonark en grond met opstallen uit de transactieprijzen is gehaald, volgt een analyse van het residu op basis van juridische, ruimtelijke en financiële factoren.

5.4 Ligplaatsanalyse

Nu de transacties gezuiverd zijn van elementen die niet toebehoren aan de transactieprijzen van de ligplaats zelf, begint het laatste deel van de analyse. Deze analyse vindt plaats op basis van juridische, ruimtelijke en financiële factoren en biedt inzichten om tot de eindconclusie te komen.

Voor het juridische aspect is de overdraagbaarheid van de ligplaatsvergunning geanalyseerd. Uit vier van de elf transacties blijkt dat de vergunning direct overdraagbaar is. Bij één ligplaatsengebied is in de vergunning bepaald dat deze niet overdraagbaar is. Uit het onderzoek blijkt echter dat de vergunning bij verkoop van de woonboot in de praktijk wel overdraagbaar is op de koper van de woonboot. Bij twee transacties is sprake van een kadastraal perceel dat particulier eigendom is en waarvan de ligplaatsmogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Het is verder vastgesteld dat de woonboot bij alle elf transacties op de ligplaats is blijven liggen en dat de ligplaatsmogelijkheid is overgeschreven op de nieuwe eigenaar van de woonboot.

In het kader van het ruimtelijke aspect is de relatie tussen de afstand tot voorzieningen, de natuurlijke omgeving en het recreatieve dan wel permanente karakter van de ligplaats bepaald. Bij zes van de elf transacties duidt de bestemming permanent gebruik aan. Van deze zes woonboten ligt één in buitengebied op redelijke afstand van het centrum van een plaats met ongeveer 100.000 inwoners en vele voorzieningen. Verder liggen twee woonboten op beperkte afstand tot het centrum van die plaats met circa 100.000 inwoners. Drie transacties hebben plaatsgevonden in een omgeving met circa 5.000 inwoners, die tussen twee plaatsen met circa 100.000 inwoners en omstreeks 30.000 inwoners ligt.

Bij twee transacties heeft een gemeente als verkoper opgetreden. Deze wijken qua vierkantemeterprijs sterk af, zo blijkt uit de analyse. De basis van de prijszetting is niet nader onderzocht en deze transacties zijn voor de eindconclusie uit het onderzoek gehaald.

Het financiële deel verwerkt de huurprijs of het precario naar het BAR in Bijlage V.

$$\text{BAR} = W / H$$

De variabelen in deze formule hebben de volgende betekenissen:

BAR = *bruto-aanvangsrendement*

W = (markt)waarde ligplaats

H = huur of erfpachtcanon of precario gemeente of provincie

Het BAR wordt tegen het licht gehouden van het rendement op 10-jarige staatsobligaties. In de beschouwingsperiode is het gemiddelde rendement op 10-jarige staatsobligaties 0,93% (nl.investing.com). De uitkomsten van het onderzoek liggen tussen de 0,21% en 1,48%. Het gemiddelde rendement binnen het onderzoek is 0,73%, wat afwijkt van het gemiddelde rendement op 10-jarige staatsobligaties.

Het laagst gemeten rendement op 10-jarige staatsobligaties is 0,09% en het hoogst gemeten rendement is 2,28%. Dit laatste rendement is behaald op de eerste beursdag van de beschouwingsperiode. Het laagst gemeten rendement blijkt gemeten te zijn op de laatste beursdag van de beschouwingsperiode. Tot circa halverwege november 2014 ligt het rendement boven het gemiddelde, wat erop neer komt dat binnen een derde van de 30 maanden durende beschouwingsperiode het gemiddelde 10-jarig rendement is gehaald. Bij geen van de transacties ligt de uitkomst onder het laagste 10-jarig rendement van 0,09%. Bij 60% van de transacties ligt het BAR onder het 10-jarig gemiddelde.

In Bijlage V is ook de financiële analyse te vinden op basis van het maximale woonbootoppervlak in vierkante meters. Op één locatie is de maximale afmeting voor een woonboot niet vastgelegd. Hier is gebruikgemaakt van de maximale ligplaatsoppervlakte die een woonboot op die locatie in mag nemen. De prijs per vierkante meter voor permanent gebruik verschilt aanzienlijk van de prijs voor recreatief gebruik. De vierkantemeterprijs voor permanent gebruik ligt tussen € 52,33 en € 942,73, terwijl de vierkantemeterprijs voor recreatief gebruik tussen € 2.017,01 en € 5.429,15 ligt. Bij de twee laagst geprijsde transacties voor permanent gebruik zijn overheden betrokken.

Uit verdere bestudering van de vierkantemeterprijzen lijken de theorieën van Von Thünen en Christaller een relatie te vertonen met een deel van de uitkomsten. Figuur 5.2 vermeldt het inwoneraantal van enkele centrale plaatsen en nummers van transacties uit Bijlage V. De transacties 1, 2, 10 en 11 kennen een bestemming voor permanent gebruik. De vierkantemeterprijzen van deze transacties zijn respectievelijk € 413,68, € 942,73 en € 672,32 en € 798,29. De hoogste vierkantemeterprijs is te vinden vlakbij de plaats met de meeste voorzieningen (transactie 2). De laagste vierkantemeterprijs is gerealiseerd in een gebied grenzend aan de kustlijn, waar het voorzieningenniveau aanzienlijk beperkter is (transactie 1). Te midden van de 4 Friese plaatsen met het grootste inwoneraantal valt transactie 10, waarvan de vierkantemeterprijs nagenoeg het gemiddelde is van de hoogste en laagste vierkantemeterprijs met € 672,32 om € 678,21. Transactie 11 is een afwijkende transactie, aangezien deze een transactie van bouwgrond inclusief een nog af te bouwen casco betreft.



Figuur 5.2

Binnen het onderzoeksgebied met een recreatieve bestemming lijkt geen verband te bestaan met de theorieën van Von Thünen en Christaller.

5.5 Deelconclusie

De ligplaatsanalyse laat zien dat er verbanden zijn te leggen met de klassieke locatietheorieën van Von Thünen en Christaller. Dit geldt voor het deel van de transacties met de bestemming voor permanente gebruik. Wat betreft de transacties met een bestemming voor recreatief gebruik zijn geen verbanden waar te nemen.

Het is lastig om betrouwbare transactiegegevens te verkrijgen. Veel van de aangeleverde transactiegegevens blijken na onderzoek namelijk niet correct. Dit komt doordat de koper of verkoper de transactieprijs onderverdeelt in een roerend en onroerend deel en deze onderverdeling zelf mag maken. De gegevens uit de databestanden die blijken af te wijken zijn van het verdere onderzoek uitgesloten of, voor zover het transactiepreizen betreft, aangepast naar de werkelijke transactiepreizen. Na de verwerking en analyse van de gegevens zijn de afwijkende gegevens uitgesloten van de eindconclusie.



6. Eindconclusie, aanbevelingen en reflectie

6.1 Eindconclusie

De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt: Is door middel van de residuele waarderingsmethode de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten in Friesland vast te stellen?

Voor de beantwoording van deze vraag zijn juridische, ruimtelijke en financiële eigenschappen tegen het licht gehouden.

In de uitkomsten van de overdraagbare ligplaatsen met een permanente bestemming lijkt dat een relatie met Von Thünen en Christaller is ontdekt. De ligplaatsen die dicht bij de stad met de meeste inwoners liggen en de centraler gelegen ligplaatsen hebben een hogere vierkantemeterprijs dan die minder centraal liggen. Voor de ligplaatsen met een permanente bestemming is de centrale vraag dan ook bevestigend te beantwoorden.

In de uitkomsten van de overdraagbare ligplaatsen met een recreatieve bestemming is geen relatie met Von Thünen en Christaller ontdekt. Voor deze ligplaatsen moet de centrale vraag daarom ontkennend worden beantwoord.

De nulhypothese van het onderzoek luidt: de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten is door middel van de residuele waarderingsmethode vast te stellen. Voor een permanente bestemming is deze hypothese bekrachtigd en voor een recreatieve bestemming is deze verworpen.

De alternatieve hypothese luidt: de marktwaarde van een ligplaats voor woonboten is door middel van de residuele waarderingsmethoden niet vast te stellen. Deze hypothese is deels verworpen en deels bekrachtigd. Er is nader onderzoek nodig om dit resultaat te verklaren.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van de uitkomst van dit onderzoek is het mogelijk de nodige aanbevelingen op te stellen. Allereerst wordt vervolgonderzoek naar een groter gebied met meer data aanbevolen om de conclusie van dit onderzoek te bekrachtigen dan wel te verwerpen. Een dergelijk onderzoek kan bijvoorbeeld focussen op de waardering van ligplaatsen met een recreatieve bestemming in geheel Nederland.

Opvallend is het grote verschil tussen de prijs per vierkante meter voor een ligplaats voor permanent gebruik en de prijs per vierkante meter voor een ligplaats voor recreatief gebruik. Het is daarom een aanbeveling de samenhang van de prijs met de grondwaardewaardering van recreatieobjecten op sterk toeristische locaties te onderzoeken.

Enkele ligplaatsen in dit onderzoek zijn al dan niet in combinatie met een walperceel overgedragen en kadastraal ingemeten. De onzekerheid over de juridische en financiële aangelegenheden van de ligplaats, waaronder de overdraagbaarheid van de vergunning, zijn voor een groot deel weggenomen. Het effect van deze constructie op de waarde kan tevens onderwerp van onderzoek zijn.

Uit de analyse in dit onderzoek is naar voren gekomen dat de BAR-methode onvoldoende aansluiting vindt bij de rendementen die beleggers wensen. Een onderzoek naar mogelijkheden om dit rendement te verbeteren kan wellicht verrassende inzichten opleveren.

De laatste aanbeveling betreft de financierbaarheid, die in dit onderzoek beperkt is behandeld. De financierbaarheid van een woonboot met ligplaats kan bij een volledig eigendom van het samenstel wellicht hoger uitvallen. Over de transactieprijs wordt bij niet-volledig eigendom namelijk maar gedeeltelijk een financiering verstrekt. Een volledig eigendom biedt zowel de financier als de eigenaar meer zekerheden. Onderzoek kan hierin inzicht bieden.

6.3 Reflectie

Het onderzoek heeft een rapport opgeleverd over de waardering van een ligplaats waarop de markt kan voortborduren.

Het literatuuronderzoek heeft zeer beperkte informatie opgeleverd over het waarderen van een samenstel van roerende en onroerende goederen. Juridische informatie en zienswijzen zijn meer voorhanden mede door de wetswijziging procedure in deze periode.

Het is niet eenvoudig geweest marktgegevens te verkrijgen en de betrouwbaarheid ervan is matig gebleken. De basis voor de kwaliteit van het onderzoek is controle van de aangeleverde marktgegevens en aanpassing naar de werkelijke transactiegegevens.

De toetsing van de analyseresultaten is belangrijk geweest voor de interpretatie van de resultaten. Binnen dit onderzoek maakt de toetsing de eindconclusie mogelijk.

Het vergt niet alleen doorzettingsvermogen om een scriptie te schrijven. Het onderwerp staat mij, als taxateur van onroerend goed, zeer nabij. Mijn drive heeft eruit bestaan het schijnbaar onmogelijke proberen mogelijk te maken. Het is tot slot een uitdaging geweest om bij te dragen aan een visie op het vak van waarderen en taxeren, in dit geval in combinatie met een roerend deel.

Bibliografie

- Arnhem van, P. et al (2013), Taxatieleer vastgoed, Noordhoff Uitgevers, Groningen
- Baarda, B. et al (2017), Basisboek methoden en technieken, Noordhoff Uitgevers, Groningen
- Berkhout, T.M. et al (2017), Praktijkhandleiding Nederlandse vastgoedtaxaties, NVM Business, Nieuwegein
- Berkhout, T.M. (2013), Fiscaal afschrijven op vastgoed, Kluwer, Deventer
- Birnie, L. (2012), De juridische positie van waterbewoners, scriptie Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Universiteit van Amsterdam
- Burgerlijk Wetboek (2016)
- CBS (2017), Bevolking; geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en regio, 1 januari, periode 2015, Den Haag/Heerlen
- Christaller, W. (1933), Die zentralen Orte in Süddeutschland, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt
- Craig et al (1984), Models of the retail location process: a review, Journal of retailing 60, Elsevier
- Dijk van, M.(2009), Locatietheorieën - Een historisch overzicht, scriptie Faculteit der Economische Wetenschappen, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Gemeente Súdwest-Fryslân (2015), Nota grondprijzen 2015-2016
- Gemeentewet (2016), Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Gool van, P. et al (2013), Onroerend goed als belegging, Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten
- Goudriaan, C.G.P. (2009), Wonen op het water: roerend of onroerend?, Woonrecht 2009-10
- Groot, H. et al (2010), Stad en Land, Centraal Planbureau, Den Haag
- Houben, M.L. (2016), De waarde van de binnenstedelijke locatie, scriptie Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam
- https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen_woning/wat_is_een_eigen_woning/wat_is_een_eigen_woning
- <https://www.internetconsultatie.nl/wetverbeterenhuurbeschermingvoorhuurdersvanligplaatsen/details>
- <https://nl.investing.com/rates-bonds/netherlands-10-year-bond-yield-historical-data>
- <https://www.leeuwarden.nl/nl/vergunning-aanvragen/andere-vergunningen/openbare-grond-aankopen-snippergroen>
- <http://www.woonbotenland.nl/52/Onderhoud.html>
- Huisvestingswet (2014), Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Hurst, M.E. (1972), A geography of economic behavior, Duxbury press, Scituate
- Landelijke Woonboten Organisatie (2016), Reactie wetsvoorstel Wet verduidelijking voorschriften woonboten (34434)
- McCann, P. (2001), Urban and regional economics, Oxford University Press, New York

- Minister Blok, S.A. (2016), Wetsvoorstel 34434
- Minister Blok, S.A. (2016), Memorie van toelichting 34434-3
- Minister voor Wonen en Rijksdienst, (2015), concept 1 mei - Voorstel van Wet
- Paul, L.J. (2009), Bijzonder onderzoek, Universiteitsbibliotheek Utrecht, Utrecht
- Raad van State (2010), zaaknummer 200908871/1/H1
- Raad van State (2014), Zaaknummer 201306684/1/A1
- Rechtbank Rotterdam (2015), Zaaknummer AWB – 14_3490
- RICS (2014), Taxatiestandaarden 2014, RICS, Londen
- RICS (2017), International Valuation Standards IVS 2017, RICS, London
- Rigo (2015), Grondprijsontwikkeling woningbouw: verkenning met rekenprijzen, RIGO research en advies bv, Amsterdam
- Rigo & Grooten (2013), Vaste grond onder de voeten, RIGO en Grooten advies en management, Amsterdam / Amersfoort
- Scheepvaartverkeerswet (2015), ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Simons, P.C.P.M. (2012), Vestigingsplaatsfactoren, locatiekeuze en ruimtelijk beleid, scriptie Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht
- TEGoVA (2016), European Valuation Standards EVS 2016, TEGoVA, Brussels
- Tordoir, P.P. (2012), Waarde van locatie en ruimtelijk samenhang, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam
- VNG (2014), Wijzigingen in model-belastingverordeningen in verband met Huisvestingswet 2014
- Wentzel, M. (2015), De waarde van een ligplaats, scriptie Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam

BIJLAGE I

Transactieoverzicht

Woonboot	Transactieprijs
1	€ 117.500,00
2	€ 145.000,00
3	€ 295.000,00
4	€ 713.500,00
5	€ 500.000,00
6	€ 120.000,00
7	€ 567.500,00
8	€ 20.000,00
9	€ 25.000,00
10	€ 157.500,00
11	€ 123.807,00

BIJLAGE II

Waardevaststelling beïnvloedingsfactor woonboot

Woonboot	Transactieprijs	Oppervlak	Bwjr. Casco	Casco staal/beton	Nieuwprijs/m2	Nieuwprijs casco	Afschrijving/jr	Afschrijving	Aandeel in transactie
1	€ 117.500	70	2000	beton	€ 300,00	€ 21.000,00	2%	32%	€ 14.280,00
2	€ 145.000	80	1992	beton	€ 300,00	€ 24.000,00	2%	48%	€ 12.480,00
3	€ 295.000	95	1990	beton	€ 300,00	€ 28.500,00	2%	52%	€ 13.680,00
4	€ 713.500	100	1996	beton	€ 300,00	€ 30.000,00	2%	40%	€ 18.000,00
5	€ 500.000	99	2004	beton	€ 300,00	€ 29.700,00	2%	24%	€ 22.572,00
6	€ 120.000	0	0	geen				0%	€ 0,00
7	€ 567.500	88	1996	beton	€ 300,00	€ 26.400,00	2%	40%	€ 15.840,00
8	€ 20.000	0	0	geen				0%	€ 0,00
9	€ 25.000	0	0	geen				0%	€ 0,00
10	€ 157.500	87	1992	beton	€ 300,00	€ 26.100,00	2%	48%	€ 13.572,00
11	€ 123.807	90	2015	beton	€ 300,00	€ 27.000,00	1%	1%	€ 26.730,00

Woonboot	Transactieprijs	Oppervlak	Bwjr. Opbouw		Nieuwprijs/m2	Nieuwprijs opbouw	Afschrijving/jr	Afschrijving	Aandeel in transactie
1	€ 117.500	70	2000		€ 1.512,50	€ 105.875,00	4%	64%	€ 38.115,00
2	€ 145.000	80	1992		€ 2.425,00	€ 194.000,00	4%	96%	€ 7.760,00
3	€ 295.000	95	1990		€ 1.512,50	€ 143.687,50	4%	100%	€ 0,00
4	€ 713.500	100	2013		€ 1.512,50	€ 151.250,00	2,0%	6,0%	€ 142.175,00
5	€ 500.000	99	2004		€ 2.425,00	€ 240.075,00	4%	48%	€ 124.839,00
6	€ 120.000	0	0				4%	0%	€ 0,00
7	€ 567.500	88	1996		€ 1.512,50	€ 133.100,00	4%	80%	€ 26.620,00
8	€ 20.000	0	0				4%	0%	€ 0,00
9	€ 25.000	0	0				4%	0%	€ 0,00
10	€ 157.500	87	1992		€ 1.512,50	€ 131.587,50	4%	96%	€ 5.263,50
11	€ 123.807	90	2016		€ 0,00	€ 0,00	0%	0%	€ 0,00

BIJLAGE III

Waardevaststelling beïnvloedingsfactoren bijgebouwen en grondoppervlak

Woonboot	Transactieprijs	Prijs bijgebouwen	Toegekend grondoppervlak	m ² prijs	Aandeel in transactie
1	€ 117.500,00	€ 0,00	250	€ 78,40	€ 19.600,00
2	€ 145.000,00	€ 5.776,00	225	€ 78,40	€ 23.416,00
3	€ 295.000,00	€ 0,00	1920	€ 10,00	€ 19.200,00
4	€ 713.500,00	€ 0,00	4485	€ 78,40	€ 351.624,00
5	€ 500.000,00	€ 0,00	680	€ 78,40	€ 53.312,00
6	€ 120.000,00	€ 0,00	590	€ 78,40	€ 46.256,00
7	€ 567.500,00	€ 0,00	603	€ 78,40	€ 47.275,20
8	€ 20.000,00	€ 0,00	175	€ 78,40	€ 13.720,00
9	€ 25.000,00	€ 0,00	73	€ 78,40	€ 5.723,20
10	€ 157.500,00	€ 11.552,00	335	€ 78,40	€ 37.816,00
11	€ 123.807,00	€ 0,00	220	€ 78,40	€ 17.248,00

BIJLAGE IV

Waarde ligplaatsen

Woonboot	Transactieprijs	Aandeel in transactie	Waarde ligplaats
1	€ 117.500,00	€ 71.995,00	€ 45.505,00
2	€ 145.000,00	€ 43.656,00	€ 101.344,00
3	€ 295.000,00	€ 32.880,00	€ 262.120,00
4	€ 713.500,00	€ 511.799,00	€ 201.701,00
5	€ 500.000,00	€ 200.723,00	€ 299.277,00
6	€ 120.000,00	€ 46.256,00	€ 73.744,00
7	€ 567.500,00	€ 89.735,20	€ 477.764,80
8	€ 20.000,00	€ 13.720,00	€ 6.280,00
9	€ 25.000,00	€ 5.723,20	€ 19.276,80
10	€ 157.500,00	€ 56.651,50	€ 100.848,50
11	€ 123.807,00	€ 43.978,00	€ 79.829,00

BIJLAGE V
Analyse waarde ligplaatsen

Woonboot	Waarde ligplaats	Huur/precario gemeente	Huur/precario provincie	Totaal	BAR	Vergunning overdraagbaar	Gebruik	Maximaal ligplaats	€/m² ligplaats
1	€ 45.505,00	€ 675,00	€ 0,00	€ 675,00	1,48%	ja	permanent	110	€ 413,68
2	€ 101.344,00	€ 213,08	€ 0,00	€ 213,08	0,21%	nee, in de praktijk ja	permanent	108	€ 942,73
3	€ 262.120,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	nvt	recreatief	100	€ 2.621,20
4	€ 201.701,00	€ 0,00	€ 900,00	€ 900,00	0,45%	ja	recreatief	100	€ 2.017,01
5	€ 299.277,00	€ 0,00	€ 900,00	€ 900,00	0,30%	ja	recreatief	100	€ 2.992,77
6	€ 73.744,00	€ 0,00	€ 900,00	€ 900,00	1,22%	ja	recreatief	100	€ 737,44
7	€ 477.764,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	nvt	recreatief	88	€ 5.429,15
8	€ 6.280,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	nvt	permanent	120	€ 52,33
9	€ 19.276,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	nvt	permanent	120	€ 160,64
10	€ 100.848,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	nvt	permanent	150	€ 672,32
11	€ 79.829,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%	nvt	permanent	100	€ 798,29

Bijlage VI

Interview 1

Spruyt Arkenbouw

Op 27 juli 2017 is een verkennend interview gehouden met de heer S. de Boer. De bouwprijzen voor enkellaags woonarken bedraagt € 1.750,- per m² inclusief btw en voor dubbellaags € 2.750,- per m² inclusief btw. Dit is inclusief € 300,- per m² inclusief btw voor het casco. De Boer geeft aan dat stalen casco's vandaag de dag eigenlijk niet meer gebruikt worden voor de bouw van een woonboot met vaste ligplaats. De betoncasco's zijn heden ten dage van betere kwaliteit van voorheen. Oudere casco's zijn nu wel afgeschreven. Voor nieuwe casco's geldt een afschrijvingstermijn van 100 jaar. De kwaliteit van de opbouw ontwikkelt steeds door. Dit komt door de steeds strenger wordende eisen van isolatie. Ook de consument is bewuster en daarvoor worden bouwsystemen ontwikkeld die zorgen voor een langere levensduur van de opbouwen. De oudere woonarken moeten gezien worden als afgeschreven. Die zijn in 25 jaar wel afgeschreven. De nieuwere kennen een langere levensduur waardoor een afschrijvingstermijn van 50 jaar wel mogelijk is. Er wordt een voorbeeld gegeven van een enkellaags woonboot van 2 jaar oud welke als bouwprijs ca € 200.000,- heeft gekost en nu nog ongeveer € 100.000,- opbrengt. De oorzaak is de afwijkende breedtemaat. Deze is te groot voor de meeste ligplaatsen in Nederland. In dit geval is sprake van een degressieve afschrijvingsvariant. De ideale breedtemaat is 5 meter.

Bijlage VII

Interview 2

ABC Arkenbouw

Op 15 januari 2018 is een verkennend interview gehouden met de heer J. van Domselaar. De bouwprijzen voor enkellaags woonarken bedraagt € 1.750,- tot € 2.000,- per m² inclusief btw en voor dubbellaags € 1.200,- tot € 1.500,- per m² inclusief btw per bouwlaag. Het casco is € 300,- per m² inclusief btw en zit bij de prijs in. De betoncasco's van nu zijn van betere kwaliteit dan die van vroeger. Casco's uit de jaren '60 zijn afgeschreven. Voor nieuwe betoncasco's geldt een afschrijvingstermijn van 100 jaar. Oudere woonarken zijn in 25 jaar wel afgeschreven. De nieuwe kunnen veel langer mee. Een afschrijvingstermijn van 50 jaar is zeker mogelijk.