

Van: Marc van de Logt (Jurist gemeente Arnhem)

Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 17:18

Aan: Anker Rechtshulp

CC: Thor Smits; Bram de Ruiters; Toine van Lierop

Onderwerp: RE: 192530 brief namens mevrouw [bewoonster Nieuwe Haven]

Geachte heer [Anker Rechtshulp]

Wij hebben uw brief d.d. 26 oktober 2020 met uw referentie 192530, inzake ons aanbod d.d. 22 oktober 2020 om te komen tot het aankopen van de ligplaats(vergunning) van mevrouw [bewoonster Nieuwe Haven] te Arnhem, in goede orde ontvangen. De door u, namens uw cliënt mevrouw [bewoonster Nieuwe Haven], geschreven brief is intern besproken en juridisch getoetst.

Gezien de door u geschetste juridische status van de ligplaatsvergunning (2008.01.1.116900/sb) van uw cliënt en onze wens om de Nieuwe Haven vrij te maken van de woonfunctie hebben wij uw cliënt een aanbod d.d. 21 oktober 2020 op basis van onteigening gedaan tot het minnelijk aankopen van de ligplaats c.q. het afstand doen van de ligplaatsvergunning. Onderliggend aan het aanbod is een in opdracht van de gemeente Arnhem opgesteld taxatierapport van De Lorijn raadgevers o.g. te Druten.

Het is voor ons, gezien het feit dat er ook met de andere woonbootbewoners in de Nieuwe Haven besprekingen plaats (gaan) vinden, niet mogelijk het taxatierapport te overhandigen zonder onze onderhandelingspositie weg te geven. Wel zijn wij bereid onderdelen van het taxatierapport te delen zoals wij dat ook gedaan hebben met de posten Vermogensschade, Inkomens- en/of financieringsschade en Bijkomende kosten op basis van onteigening.

U stelt bij de berekening van de Inkomensschade dat verrekening van rente vrijkomend kapitaal van € 100.000,-

- niet aan de orde is en dat als er al sprake zou zijn van een verrekening een rentepercentage van 3% niet juist is.

Wij kunnen uw conclusies niet bevestigen:

- Er is wel degelijk de noodzaak om de rente uit het vrijkomend kapitaal wel te verrekenen met de inkomensschade om er op die wijze voor zorg te dragen dat de financiële toestand van uw cliënt voor de aankoop/de onteigening gelijkwaardig is aan die waarin zij zich zou bevinden indien de aankoop/ontteigening niet zou hebben plaatsgevonden. Deze rente vormt een inkomenscomponent die in de vergelijking dient te worden betrokken. Er treedt immers inkomens- en/of financieringsschade op waarop de rente uit het vrijkomend kapitaal in mindering kan/moet worden gebracht. Dat de inkomensschade niet ontstaat uit het aankopen van een bedrijfsmatige activiteit doet hier niets aan af. Het nettoinkomensnadeel dient bij de berekening op basis van vaste rechtspraak van de Hoge Raad voor huurders gekapitaliseerd te worden met factor 7;

- Normaliter wordt voor het rentepercentage over het vrijkomend kapitaal uit vastgoed 4% gehanteerd, maar vanwege de langjarige lage rentestanden wordt aangesloten bij langlopend gemiddeld van 3% (vergelijk met een 10-jaars hypotheekrente) en past dit bij het risicoprofiel van een vergunde ligplaats. Er is dus al met een lager percentage gerekend en er is geen ruimte tot verdere aanpassing;

- Het bedrijfsschip [van bewoonster Nieuwe Haven] is als zodanig in de haven verplaatst en verkocht en dient buiten beschouwing gelaten te worden met betrekking tot de aankoop van de ligplaats van [woonboot van bewoonster Nieuwe Haven].

Om ons aanbod voor met name de waarde van de ligplaats € 100.000,- nader te onderbouwen willen wij u op voorhand inzicht geven in de comperatieve referenties die gebruikt zijn:

3.8 Referenties

1. Westervoortsedijk 90 te Arnhem, bestaande woonboot in redelijke staat met een woonoppervlakte van 70 m² op een ligplaats met een oppervlakte van circa 100 m², geleverd op 1 oktober 2019 voor een koopsom van € 175.000,--. De boot wordt gewaardeerd op € 30.000,-- zodat voor een ligplaats circa € 145.000,-- is betaald, oftewel € 1.450,-- per m².

2. Westervoortsedijk 89b te Arnhem, bestaande woonboot in slechte staat met een woonoppervlakte van 67 m² op een ligplaats met een oppervlakte van circa 102 m², geleverd op 4 december 2019 voor een koopsom van € 165.000,--. De boot wordt gewaardeerd op € 5.000,-- zodat voor een ligplaats circa € 160.000,-- is betaald, oftewel € 1.569,-- per m².

3. Rosandepolder 2 te Arnhem, bestaande fraaie woonboot met een woonoppervlakte van 70 m² op een ligplaats met een oppervlakte van circa 600 m² water en 200 m² tuin met parkeerplaats, geleverd op 15 januari 2019 voor een koopsom van € 368.000,--. De boot wordt gewaardeerd op € 145.000,-- en de tuin met parkeerplaats op € 50.000,-- zodat voor de ligplaats afgerond € 175.000,-- is betaald, oftewel € 1.750,-- per m² netto oppervlakte van de ligplaats van 100 m².

4. Onderlangs 113 te Arnhem, bestaande gedateerde woonboot met een woonoppervlakte van 105 m² op een ligplaats met een oppervlakte van circa 100 m² water en 350 m² tuin met een berging, openbaar parkeren, geleverd op 13 juli 2018 voor een koopsom van € 285.000,--. De boot wordt gewaardeerd op € 50.000,-- en de tuin met berging op € 35.000,-- zodat voor de ligplaats circa € 200.000,-- is betaald, oftewel € 2.000,-- per m² netto oppervlakte van de ligplaats van 100 m².

Deskundigen hebben op basis van de referenties getracht een uniforme waardering van ligplaatsen in Arnhem te maken. Uitgangspunt in de analyse is steeds te komen tot een ligplaats met een oppervlakte van circa 100 m² voor het aanleggen van een woonboot, zonder dat sprake is van bijzondere walvoorzieningen als tuinen, schuren en parkeerplaatsen. In de bovenstaande vereenvoudigde analyses van de transacties zijn deze walvoorzieningen op de koopsom gecorrigeerd.

De Nieuwe Haven wordt kwalitatief als het minste aangemerkt en gewaardeerd op € 125.000,--, maar omdat er bij uw cliënt sprake is van een zogenaamde dubbele ligging wordt bij de waardebeoordeling voor de ligplaats van Ketelbinkie uitgegaan van een waarde van € 100.000,--.

Wij verwachten onze zienswijzen/visie te hebben verduidelijkt en blijven bij ons aanbod van € 136.700,--.

Nu de feestdagen er aan komen, wil ik u vragen zo snel mogelijk te reageren wil het voor ons mogelijk blijven om nog vóór de Kerst over deze zaak te kunnen besluiten.

Met vriendelijke groet,



Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed

Postadres:

Postbus 99, 6800 AB Arnhem

Bezoekadres:

Eusebiusbuitensingel 53

6828 HZ Arnhem

Mr. M.A.G.M. (Marc) van de Logt
Senior adviseur Grondzaken

- telefoon:

026 - 377 3576

- fax:

026 - 377 3450

- e-mail:

marc.van.de.logt@arnhem.nl

- internet Arnhem:

www.arnhem.nl