Countus Groep B.V.
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
Postbus 10055
8000 GB Zwolle

Telefoon 038-4552600
Website www.countus.nl
E-mail info@countus.nl

Bankrek. NL33RABO0377397555
K.v.K.nr. 05059716
BTW nr. NL806030641B01

Aan Gemeente Zeewolde
Tav de heren J. Zandvoort en W. Meijer
Raadhuisplein 1
3891 ER Zeewolde

Per email: j.zandvoort@meerinzicht.nl en w.meijer@meerinzicht.nl

Retouradres: Postbus 10055, 8000 GB Zwolle

Datum	20 juli 2022
Contactpersoon	P. van de Streek
E-mail	p.vandestreek@countus.nl
Telefoon	06 21 29 59 12
Betreft	Rapportage inzake Gemeente Zeewolde/ Jachthaven Wolderwijd BV

Geachte heren Zandvoort en Meijer,

Hierbij ontvangt u onze rapportage inzake Gemeente Zeewolde/ Jachthaven Wolderwijd BV. Deze rapportage is op 7 juni 2022 als concept, met het verzoek om een reactie binnen 3 weken, toegezonden aan mr. De Vet gemachtigde van Jachthaven Wolderwijd BV en mr. Mulder, gemachtigde van Gemeente Zeewolde. Op 24 juni is op verzoek van de gemachtigde van Wolderwijd uitstel verleend tot en met 15 juli 2022.
De reacties van beide gemachtigden zijn in hoofdstuk 3 van deze rapportage verwerkt.

1 Inleiding

1.1 Verantwoording

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor de Gemeente Zeewolde en is tot stand gekomen in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen inzake transactiegerelateerde adviesdiensten (5500N). Dit houdt in dat op het door een verzoeker beschikbaar gestelde cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Het beschikbaar gestelde cijfermateriaal en de toelichtingen daarop zijn slechts marginaal beoordeeld. Een en ander impliceert dat geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het beschikbaar gestelde cijfermateriaal c.q. stukken en de daarop in dit advies gebaseerde financiële gegevens.

1.2 Opdracht

Ondergetekende heeft op 10 november 2021 van de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zeewolde (hierna Gemeente of Zeewolde) de opdracht gekregen om als onafhankelijk adviseur een adviesrapport uit te brengen over de schade die Jachthaven Wolderwijd II B.V. (hierna Wolderwijd of verzoeker) zegt te hebben geleden door het hanteren van een niet marktconform tarief in de Aanloophaven van de gemeente Zeewolde.

1.3 Algemeen

Wolderwijd heeft in het kader van het gevoerde minnelijke overleg een schadeberekening voor de aanloophaven ingebracht (**bijlage 1**). De schade over de periode medio 2014 tot/met 2020 wordt daarin begroot op € 367.249,22.
Op 28 februari 2022 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt (**bijlage 2**).

1.4 Grondslagen schadeberekening - Algemeen

De omvang van het nadeel wordt berekend door de omzet tijdens schadeperiode te vergelijken met de zogenoemde normomzet; dat is de omzet die gedurende de schadeperiode redelijkerwijs verwacht had kunnen worden indien sprake was geweest van het hanteren van een markconform tarief door de Gemeente Zeewolde in de Aanloophaven. De eventueel gederfde omzet wordt vervolgens vermenigvuldigd met een representatief brutowinstpercentage en zo nodig vermeerderd met de extra kosten en verminderd met de kostenbesparing.

1.4.1 Normomzet

Het uitgangspunt bij de berekening van de inkomensderving aan de hand van de omzetderving wordt gevormd door de "normomzet". Deze wordt bepaald aan de hand van in het verleden gerealiseerde omzetten. Als normomzet wordt beschouwd de omzet die naar redelijke verwachting behaald zou zijn in de schadeperiode, indien de 'schade-ingreep' (hanteren niet markconform tarief) wordt "weggedacht".
De berekening van de normomzet geschiedt in beginsel in drie stappen. In de eerste plaats wordt een voor de schadeperiode representatieve referentieperiode vastgesteld. Deze bestaat uit een aantal historische boekjaren of gedeelten van boekjaren. Vervolgens worden de in de referentieperiode behaalde periodeomzetten gecorrigeerd voor inflatie naar een peildatum die voorafgaat aan het eerste schadejaar (inflatiecorrectie). Ten slotte wordt van deze gecorrigeerde periodeomzetten het gemiddelde genomen en wordt op dit gemiddelde een branchecorrectie toegepast die representatief wordt verondersteld voor de gemiddelde bedrijfsontwikkeling in de betreffende branche sedert de peildatum.

Referentieperiode

Voor de referentieperiode wordt bij voorkeur uitgegaan van een periode van drie jaren onmiddellijk voorafgaand aan de schadeperiode.

Het kan voorkomen dat de omzetten uit deze drie jaren niet beschikbaar zijn of niet voldoende representatief zijn.
Ook kan het voorkomen dat de omzet in de jaren voorafgaand aan de schadeperiode een dusdanig trendmatig verloop vertoont dat het gemiddelde van deze omzetten geen representatief beeld oplevert. In die gevallen zal nagegaan worden of de normomzet anderszins kan worden benaderd.

Inflatiecorrectie
De in het verleden gerealiseerde omzetten dienen voor prijsinflatie te worden gecorrigeerd. Met behulp van een inflatiecorrectie worden alle in het verleden gerealiseerde omzetten omgerekend naar een peildatum, gelegen 12 maanden voor het einde van de schadeperiode indien deze korter is dan een jaar en in de andere gevallen 12 maanden voor het einde van het eerste schadejaar. Door gebruik te maken van de gemiddelde stand van het prijsindexcijfer van de betreffende referentiejaren (of perioden) betreft de inflatiecorrectie feitelijk correctie van historische nominale omzetten tot de gemiddelde waarde in het aan de schadeperiode voorafgaande kalenderjaar. In de opvolgende periode na de peildatum, waarbinnen dus de schadeperiode valt, worden brancheontwikkelingen bepalend verondersteld voor de ontwikkeling van de omzet.
Ten behoeve van het berekenen van de prijsaanpassingen wordt gebruik gemaakt van de index CPI 2015 = 100. Deze index biedt een goed inzicht in de historische ontwikkeling van de prijsinflatie.

Branchecorrectie
De berekende gemiddelde, voor inflatie gecorrigeerde, omzet uit de referentieperiode; de referentie-omzet, dient vervolgens omgerekend te worden naar de verwachte waarde gedurende de schadeperiode. Dit geschiedt door middel van een branchecorrectie. Hiervoor wordt veelal gebruik gemaakt van door het CBS geproduceerde statistieken. Het verkregen resultaat kan worden gezien als de omzet die naar redelijke verwachting behaald had kunnen worden indien de schadeveroorzakende ingreep niet had plaatsgevonden. Dit omzetniveau vormt de zogenaamde normomzet. Indien geen branchegegevens aanwezig zijn, of indien anderszins aanleiding bestaat geen branchecorrectie toe te passen, zal worden nagegaan of de berekende gemiddelde omzet op andere wijze kan worden aangepast, bijvoorbeeld op basis van een uit het verleden gesignaleerde omzettrend van de onderneming of van een groep van vergelijkbare bedrijven, of op basis van de inflatie die heeft plaatsgevonden tussen de peildatum van de referentieomzet en het einde van de schadeperiode.

1.4.2 Gederfde omzet
Het verschil tussen de normomzet en de behaalde omzet in de schadeperiode vormt de gederfde omzet. Indien een aanvrager beschikt over meerdere filialen (c.q. vestigingen) dan kan een eventuele omzetverplaatsing naar een ander filiaal hierop in mindering gebracht worden.

1.4.3 Gederfde brutowinst

De gederfde omzet wordt vervolgens vermenigvuldigd met een representatief brutowinstpercentage om tot de gederfde brutowinst te komen. Het gewogen gemiddelde brutowinstpercentage wordt in de regel berekend door de behaalde brutowinst te delen door de behaalde omzet in de referentieperiode. Indien een specifieke situatie hiertoe aanleiding geeft, kan van deze berekeningswijze worden afgeweken.

1.4.4 Besparingen / schadebeperking

Op de gederfde brutowinst worden besparingen in mindering gebracht. Hierbij moet vooropgesteld worden dat op iedere aanvrager een verplichting rust tot het beperken van de schade. Voor aanvragers die een onderneming exploiteren brengt deze verplichting met zich mee dat zij maatregelen dienen te nemen die gericht zijn op het realiseren, voor zover redelijkerwijs mogelijk, van een vermindering van de bedrijfskosten tijdens de schadeperiode. Deze verplichting wordt verzwaard naarmate de schadeperiode langer doorloopt en aldus voor de aanvrager tijdsruimte ontstaat om de onderneming op de nieuwe situatie in te stellen en het kostenniveau daaraan aan te passen. Daarom wordt onderzocht welke kosten aanvrager tijdens de schadeperiode heeft bespaard of in redelijkheid had kunnen besparen. Leidt dit tot de conclusie dat geen of onvoldoende besparingen zijn gerealiseerd, dan wordt hetgeen de aanvrager in redelijkheid had kunnen en moeten besparen als fictieve besparing in mindering gebracht op de gederfde brutowinst. De omvang van deze fictieve besparing wordt daarbij in redelijkheid ingeschat, mede op basis van een analyse van de vaste en variabele kosten en de beïnvloeding van de hoogte daarvan binnen een bepaalde periode.

2 Schadebeoordeling

2.1 Geclaimde schade en schadeperiode en referentieperiode

De door Wolderwijd opgestelde "Schadeberekening Aanloophaven" over de periode medio 2014 tot/met 2020 (**bijlage 1**) met een begroot bedrag van € 367.249,22 wordt als uitgangspunt voor de beoordeling van de schade gehanteerd.

Tevens wordt aangesloten bij de door Wolderwijd gehanteerde schade- en referentieperiode. Het begin van de door Wolderwijd gehanteerde schadeperiode is medio 2014. In 2014 is de Aanloophaven vernieuwd.

De tarieven van de Aanloophaven zijn in april 2019 verhoogd. In ieder geval zijn in de periode medio 2014 tot aan de tariefsverhogingen 2019 geen marktconforme tarieven gehanteerd.

De berekening van Wolderwijd in bijlage 1 heeft betrekking op de jaren 2014 tot en met 2020. De periode vanaf 2014 is als schadeperiode in de beoordeling betrokken.

Daarbij is zoveel mogelijk onderscheid gemaakt in de periode 2014 t/m 2018, dat is de periode vóór aanpassing van het tarief door de Aanloophaven en de periode 2019 t/m 2021 na de aanpassing van het tarief.

Als referentieperiode wordt gehanteerd de vijf voorafgaande jaren (2009 tot en met 2013).

2.2 Beschikbare gegevens

Om ons onderzoek uit te kunnen voeren hebben wij in ons emailbericht van 16 februari 2022 informatie opgevraagd. Deze informatie is verstrekt in en bij de e-mail van de heer Van der Vijver van 11 maart 2022. In de email van 18 maart 2022 hebben wij aanvullende informatie gevraagd. Deze aanvullende opvraag is beantwoord in de e-mail van de heer De Baat van 26 april 2022.
Met name de volgende informatie is bij de uitvoering betrokken:
a. schadeberekening Jachthaven Wolderwijd II B.V. (bijlage 1)
b. financiële overzichten over 2009 tot en met 2021;
c. toelichtingen winst- en verliesrekeningen 2009 tot en met 2020;
d. overzicht passanten 2009 tot en met 2021;

Van de gemeente zijn de volgende gegevens ontvangen:
f. Taxatierapport Aanloophaven
g. Havenoverzichten 2015 tot en met 2021

Hierna zijn de bevindingen van het onderzoek naar de schade weergegeven.

2.3 Analyse en beoordeling Schadeberekening Wolderwijd

De schadeberekening van Wolderwijd wordt beoordeeld door de elementen in de berekening te analyseren en te beoordelen aan de hand van de beschikbare gegevens (2.3.1 t/m 2.3.4). Deze elementen zijn het afnemend aantal passanten wat vervolgens leidt tot minder omzet (2.4).

2.3.1 Aantal passanten

De door Wolderwijd berekende schade is gebaseerd op een lager aantal passanten. Zoals uit de onderstaande tabel 1 is af te leiden, is er een daling van het aantal passanten volgens de schadeberekening van 478 per jaar in de periode 2014 t/m 2020 (gemiddeld 419 per jaar) ten opzichte van de referentieperiode 2007 t/m 2013 (gemiddeld 897 per jaar).

Passanten jachthaven Wolderwijd vóór renovatie Aanloophaven	
2007	887
2008	892
2009	906
2010	891
2011	819
2012	917
2013	968
Totaal	6280
Gemiddelde per jaar	897

Passanten jachthaven Wolderwijd na renovatie Aanloophaven	
2014	511
2015	386
2016	484
2017	432
2018	375
2019	355
2020	389
Totaal	2932
Gemiddelde per jaar	419

Terugloop gemidd. aantal passanten **478** per jaar

Tabel 1. Aantal passanten per jaar uit schadeverzoek

Uit de ontvangen gegevens over het aantal passanten in de periode 2009 tot 2021 blijkt dat het aantal passanten in de referentieperiode 2009 t/m 2013 elk jaar exact 500 lager is dan in de schadeberekening is vermeld zoals uit tabel 2 kan worden opgemaakt.

AANTAL PASSANTEN PER BOEKJAAR	
Jaar	**Aantal**
2009	406
2010	391
2011	319
2012	417
2013	468

Tabel 2. Aantal passanten per jaar uit aanvullende gegevens

Wij hebben aanvullende vragen gesteld over het verschil. Hier is in de e-mail van de heer De Baat van 26 april 2021 de volgende reactie op gegeven:

"De schadeberekening houdt tot 2015 rekening met een raming (500) van ligdagen van zogenaamde "langpassanten". Die raming is dus opgeteld bij het geregistreerde aantal "passanten". Langpassanten zijn passanten die langer dan enkele dagen blijven liggen – 2 a 3 weken of meer. Na 2015 nam het aantal langpassanten helaas sterk af. Daarbij is op te merken dat als een passant werd geregistreerd, zijn precieze verblijfsduur in de meeste gevallen – zeker voor 2015 - niet is bijgehouden en ook het aantal opvarenden niet. Als daar al een poging toe zou worden gedaan, wordt dat een bewerkelijke aangelegenheid. Met name in de jaren dat de aanloophaven door de jachthaven werd beheerd bestond aan die registratie geen behoefte. Dat nu exacte en verifieerbare gegevens worden geëist – over zoveel jaren terug - kan ik me gegeven uw onderzoeksopdracht voorstellen, maar dat ze niet verifieerbaar aangeleverd kunnen worden is evenzeer begrijpelijk. Dat neemt niet weg dat schade aannemelijk is , ook als de gevraagde gegevens niet in de door u gewenste vorm en mate voorhanden zijn."

Vast staat derhalve dat de namens Wolderwijd verstrekte (aanvullende) informatie ten aanzien van het aantal passanten niet overeenstemt met de aantallen die in de schadeberekening zijn vermeld. Het aantal passanten dat in de schadeberekening is vermeld, blijkt uit de hiervoor vermelde reactie mede te zijn gebaseerd op ramingen. Dit houdt in dat een belangrijke basis voor de schadeberekening, het aantal passanten en de afname daarvan in de schadeperiode ten opzichte van de referentieperiode, niet kan worden geverifieerd en dus niet kan worden vastgesteld.

Bovendien is de schatting gebaseerd op het aantal 'langpassanten' die, zoals namens Wolderwijd wordt uiteengezet, langer dan enkele dagen blijven liggen (2 a 3 weken of meer). De maximale ligduur in de Aanloophaven is 3 x 24 uur. Het is aannemelijk dat de Aanloophaven voor wat betreft de 'langpassanten' daarom geen directe concurrentie vormt voor Wolderwijd en de door Wolderwijd in de schadeberekening betrokken raming daarom buiten beschouwing dient te worden gelaten.

De ontwikkeling van het aantal passanten op basis van de beschikbare informatie kan worden afgeleid uit tabel 3.

AANTAL PASSANTEN EN OMZET PER BOEKJAAR			
WOLDERWIJD			
Jaar	Aantal	Omzet	Gemiddeld
2009	406	8.533,49	21,02
2010	391	6.922,54	17,70
2011	319	7.246,88	22,72
2012	417	9.966,44	23,90
2013	468	8.655,98	18,50
Totaal 09-13	2.001	41.325	103,84
gemiddelde	400	8.265	20,77
2014	453	10.223,76	22,57
2015	386	9.260,82	23,99
2016	484	9.598,16	19,83
2017	432	7.217,47	16,71
2018	375	12.800,37	34,13
2019	355	9.899,27	27,89
2020	389	13.494,16	34,69
2021	359	13.573,55	37,81
Totaal 14-18	2.130	49.101	117,23
Gemiddelde	426	9.820	23,45
Totaal 19-21	1.103	36.967	100,38
Gemiddelde	368	12.322	33,46

Tabel 3. Analyse aantal passanten Wolderwijd

Het zwarte deel van deze tabel en de hierna volgende tabellen hebben wij overgenomen uit de aangeleverde gegevens; het groene deel is hetgeen wij hebben toegevoegd.

Het gemiddeld aantal passanten bij Wolderwijd in de referentiejaren 2009 t/m 2013 komt daarmee op afgerond 400 per jaar.
Het gemiddelde aantal passanten in de periode vanaf 2014 is in de periode 2014-2018 niet afgenomen maar juist licht gestegen. In de periode 2019-2021, dus na de aanpassing van het tarief, is er wel een daling.

De conclusie uit de voorgaande analyse is derhalve dat er in de periode waarin sprake is van een niet marktconform tarief geen terugloop in het aantal passanten is, maar een kleine stijging.

2.3.2 Omzetanalyse Wolderwijd

In de schadeberekening zijn de omzetten opgenomen. Deze sluiten aan met de overzichten uit de jaarrekening en de onderbouwing uit de financiële administratie.

In Tabel 3 is de gemiddelde omzet ligplaatsen per passant opgenomen. Daarnaast is een verdere analyse gemaakt voor het aantal meters dat is verhuurd.
Dit is opgenomen in tabel 4.

AANTAL PASSANTEN EN OMZET PER BOEKJAAR						
WOLDERWIJD						
Jaar	Aantal	Omzet	Gemiddeld	Tarief	Meters verhuurd	Meters per passant
2009	406	8.533,49	21,02	1,30	7.811	19,24
2010	391	6.922,54	17,70	1,30	6.337	16,21
2011	319	7.246,88	22,72	1,30	6.634	20,80
2012	417	9.966,44	23,90	1,30	9.123	21,88
2013	468	8.655,98	18,50	1,30	8.057	17,22
Totaal 09-13	2.001	41.325	103,84		37.962	18,97
gemiddelde	400	8.265	20,77		7.592	18,97
2014	453	10.223,76	22,57	1,30	9.516	21,01
2015	386	9.260,82	23,99	1,30	8.620	22,33
2016	484	9.598,16	19,83	1,30	8.934	18,46
2017	432	7.217,47	16,71	1,50	5.822	13,48
2018	375	12.800,37	34,13	1,50	10.326	27,54
2019	355	9.899,27	27,89	1,50	7.985	22,49
2020	389	13.494,16	34,69	1,50	10.885	27,98
2021	359	13.573,55	37,81	1,50	10.949	30,50
Totaal 14-18	2.130	49.101	117,23		43.217,04	20,29
Gemiddelde	426	9.820	23,45		8.643,41	20,29
Totaal 19-21	1.103	36.967	100,38		29.820,03	27,04
Gemiddelde	368	12.322	33,46		9.940	27,04

Tabel 4. Analyse verhuurde meters per passant

Het aantal verhuurde meters is als volgt berekend: Omzet totaal / tarief per strekkende meter / omzetbelastingtarief. Tot en met 2012 is rekening gehouden met 19% btw, daarna met het geldende tarief van 21%.

Uit de berekening van het aantal verhuurde meters op basis van de omzet die verantwoord is in de jaarrekening en het toegepaste tarief, volgt een toename van het aantal verhuurde meters per passant van gemiddeld bijna 19 meter in de referentieperiode tot meer dan 20 meter in de schadeperiode 2014 t/m 2018 en meer dan 27 meter in de schadeperiode 2019 t/m 2021. In beide periodes is er dus sprake van een toename.

Overigens fluctueert het aantal verhuurde meters per jaar. Met name wijkt het aantal in 2017 en 2019 in negatieve zin af van de andere jaren.

In Tabel 5 is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de omzetcategorieën waarbij zich volgens de schadeberekening van Wolderwijd omzetderving heeft voorgedaan. De gemiddelde omzet van de betreffende categorieën in de schadejaren 2014 t/m 2018 en 2019 t/m 2021 wordt vergeleken met die in de referentieperiode 2009 t/m 2013. Het effect van inflatie is daarbij buiten beschouwing gelaten.

Omzet	Gemiddeld 2009-2013	Gemiddeld 2014-2018	Mutatie tov 2009-2013	Gemiddeld 2019-2021	Mutatie tov 2009-2013
Liggelden	€ 8.265	€ 9.820	18,8%	€ 12.322	49,1%
Douchebeurten	€ 2.369	€ 2.865	20,9%	€ 3.044	28,5%
Winkelbesteding	€ 120.306	€ 88.709	-26,3%	€ 90.180	-25,0%
Onderhoud	€ 219.397	€ 106.241	-51,6%	€ 113.308	-48,4%
Winterstalling hal	€ 124.401	€ 112.206	-9,8%	€ 123.325	-0,9%
Winterstalling wal	€ 90.535	€ 68.337	-24,5%	€ 69.969	-22,7%
Helling/kraanbeurten	€ 25.253	€ 22.859	-9,5%	€ 23.833	-5,6%
Totaal	€ 590.526	€ 411.037	-30,4%	€ 434.016	-26,5%

Tabel 5. Analyse omzetcategorieën

Hieruit blijkt dat de omzet liggelden van passanten en douchebeurten in de schadeperiodes 2014 t/m 2018 en 2019 t/m 2021 zijn toegenomen ten opzichte van de referentieperiode. Het is aannemelijk dat bij deze beide omzetcategorieën de gevolgen van een niet marktconform tarief het meest merkbaar zou zijn. In de schadejaren 2014 t/m 2018 is er echter geen sprake van een afname die in die periode verwacht zou kunnen worden maar van toename van ca. 20%. Een causaal verband tussen de ontwikkeling van de omzet van liggelden van passanten en douchebeurten en het niet marktconforme tarief kan naar ons oordeel niet worden vastgesteld.

De overige omzetcategorieën, waarvan het aannemelijk is dat die een verder verwijderd verband hebben met een al dan niet marktconform tarief, nemen in de schadeperiode 2014 t/m 2018 wel af. Ook in de periode 2019 t/m 2021 waarin het tarief van de Aanloophaven is verhoogd, nemen deze omzetgroepen af. De afname ligt in dezelfde orde van grootte als in de periode 2014 t/m 2018. Blijkbaar is er sprake van een trendmatige afname in de periode vanaf 2014 die niet beperkt is tot 2014 t/m 2018. Ook voor de overige omzetcategorieën kan een causaal verband tussen het verloop van de omzet en het niet marktconforme tarief naar ons oordeel niet worden vastgesteld.

De conclusie uit de omzetanalyse is dat het aantal verhuurde meters en de nauw met het gehanteerde tarief door de Aanloophaven verwante omzet uit liggelden van passanten en douchebeurten in de schadeperiode is toegenomen. Bij de minder nauw met het gehanteerde tarief door de Aanloophaven verwante omzet is er wel een afname in de schadeperiode maar die afname lijkt trendmatig te zijn.

2.3.3 Omzetanalyse Aanloophaven

De Gemeente Zeewolde heeft een beperkte hoeveelheid informatie verstrekt (aantal passanten in 2015 t/m 2017 en de totale omzet in de jaren 2015 t/m 2021). Er is geen informatie uit de referentieperiode verkregen.
Door het ontbreken van een verantwoording kan niet worden vastgesteld of deze gegevens overeenkomen met de eventueel verantwoorde omzet. Met de beschikbare gegevens hebben we de volgende analyse kunnen maken.

AANLOOPHAVEN						
Jaar	Aantal	Omzet incl btw	Gemiddeld	Tarief	Meters verhuurd	Meters per passant
2009						
2010						
2011						
2012						
2013						
Totaal 09-13						
gemiddelde						
2014						
2015	1.453	16.370	11,27		14.882	10,24
2016	1.490	17.347	11,64		15.770	10,58
2017	794	8.933,00	11,25	1,10	8.121	10,23
2018		11.618,00		1,15	10.103	
2019		10.990,00		1,50	7.327	
2020		13.656,00		1,50	9.104	
2021		18.616,00		1,50	12.411	
Totaal 15-18	3.737	54.268			77.718	20,80
Gemiddelde	1.246	13.567			11.103	8,91
Totaal 19-21	nb	43.262			56.203	nb
Gemiddelde	nb	14.421			11.241	nb

Tabel 6. Analyse De aanloophaven

In het overzicht in Tabel 6 is het aantal passanten van de drie beschikbare jaren opgenomen. In twee van de drie jaren is het aantal ongeveer gelijk en in één jaar is het aantal bijna de helft van de beide andere jaren. Bovendien blijkt dat de omzet in de diverse jaren ook sterk varieert. Wij zijn van oordeel dat deze beperkte informatie niet geschikt is om te betrekken in de beoordeling van de schadeberekening van Wolderwijd.

2.3.4 Brancheontwikkeling

Het CBS heeft op statline de volgende informatie beschikbaar over jachthavens.

Onderwerp		Jachthavens: Totaal jachthavens; Perioden: 2015	2018	2020*
Totaal jachthavens	aantal	415	405	415
Zomerligplaatsen				
Totaal zomerligplaatsen	aantal	69 800	66 700	73 900
Gemiddeld aantal zomerligplaatsen	aantal	170	230	240
Passantenligplaatsen				
Jachthavens met passantenligplaatsen	in % van jachthavens	61	57	59
Jachthavens zonder passantenligplaatsen	in % van jachthavens	39	43	41
Totaal passantenovernachtingen	aantal	402 000	450 300	431 500
Nevenactiviteit				
Handel in schepen; scheepsbenodigdheden	in % van jachthavens	29	30	25
Reparatie en onderhoud van schepen	in % van jachthavens	31	32	30
Verhuur van stand- of slaapplaatsen	in % van jachthavens	22	24	23
Geven van instructie	in % van jachthavens	6	8	7
Winterstalling	in % van jachthavens	64	62	59
Geen van deze nevenactiviteiten	in % van jachthavens	28	27	32

Bron: CBS

Tabel 7. CBS Jachthavens

Er zijn van een beperkt aantal jaren gegevens beschikbaar en alleen op het aantal passantenovernachtingen (aantal boten dat in de jachthaven verbleef, exclusief de vast verhuurde ligplaatsen) kan een vergelijking met de verhuurde meters van Wolderwijd en van de Aanloophaven worden gemaakt.
Zoals hiervoor reeds opgemerkt, het aantal verhuurde meters bij zowel de Aanloophaven als Jachthaven Wolderwijd fluctueert sterk.

	CBS overnacht-ingen	mutatie		Meters verhuur Wolderwijd	Mutatie		Meters verhuur Aanloopha ven	Mutatie
2015	402.000			8.620			14.882	
2018	450.300	12%		10.326	20%		10.103	-32%
2020	431.500	-4%		10.885	5%		9.104	-10%

Tabel 8. Branchevergelijking

Uit Tabel 8 blijkt dat Wolderwijd beter heeft gepresteerd dan de totale markt.
De Aanloophaven deed het slechter. Hieruit zou kunnen worden geconcludeerd dat de Aanloophaven in 2015, ten tijde van het hanteren van de niet marktconforme prijs een concurrentievoordeel had. Echter was de prijs ook in 2018 nog niet marktconform en was toen het aantal verhuurde meters al erg gedaald. De prijs is in 2019 aangepast. De grotere daling in 2020 kan hier het gevolg van zijn. Of de toename van 5% bij Wolderwijd mede het gevolg is van de afname bij de Aanloophaven van 10% is de vraag. Deze conclusie ligt niet in lijn met de conclusie naar aanleiding van de analyse van de ontwikkeling van het aantal passanten dat er geen terugloop is in het aantal passanten, maar een kleine stijging.

2.4 Overige elementen van de schadeberekening

In de schadeberekening zijn naast de derving van liggelden derving van de volgende onderdelen/faciliteiten opgenomen:

- Douchebeurten
- Winkelbesteding
- Onderhoud/reparaties
- Winterstalling hal
- Winterstalling wal
- Helling- en kraanbeurten

De berekening van de derving van al deze onderdelen is gebaseerd op de afname van het aantal passanten en vervolgens op de aanname dat een geschat percentage van de passanten gebruik zal maken van de faciliteiten. De afname van het aantal passanten leidt dan, naast de derving van de liggelden, tot een derving van de genoemde onderdelen.

Nu de afname van het aantal passanten niet is aangetoond, kan worden geconcludeerd dat er van omzetderving geen sprake is.

Overigens hebben wij van de bedoelde aannames t.a.v. de geschatte percentages van de passanten dat gebruik zal maken van de faciliteiten een onderbouwing opgevraagd, maar niet ontvangen. Hierdoor zijn deze aannames niet verifieerbaar. Met andere woorden, zou er al sprake zijn van afname van passanten, dan is de afname van de omzet uit andere onderdelen naast de liggelden niet aangetoond.

3. REACTIES PARTIJEN OP HET CONCEPTADVIES

3.1 Reactie namens Gemeente

Bij e-mail van 30 juni 2022 is namens de Gemeente het volgende opgemerkt (zie **bijlage 3**):

1. **Causaal verband met tarief onder kostprijs**

   Onder punt 2 in de reactie wordt gevraagd of uit de analyse de conclusie kan worden getrokken dat het causaal verband tussen het hanteren van een tarief onder de (door Bakertilly gehanteerde) kostprijs en de door Wolderwijd berekende schade niet is aangetoond.

   Reactie: Geschikte informatie (omzetgegevens bij toepassing van tarief op of boven kostprijs) ontbreekt om het causaal verband tussen het hanteren van een tarief onder de (door Bakertilly gehanteerde) kostprijs en de door Wolderwijd berekende schade, of het ontbreken van de schade, vast te kunnen stellen.
   De prijselasticiteit is daarbij vermoedelijk bepalend; naarmate de prijs die de Aanloophaven hanteert hoger is, zullen passanten eerder kunnen besluiten om geen gebruik meer te maken van de Aanloophaven. Of een tarief op of boven kostprijs bij de Aanloophaven leidt tot meer passanten en meer omzet daardoor bij Wolderwijd kan door het ontbreken van relevante gegevens echter niet worden vastgesteld.

2. **Aannemelijkheid schade door niet marktconform tarief en/of tarief onder kostprijs**

   Bij punt 3 wordt de vraag gesteld: Acht u het op basis van de verstrekte financiële gegevens en gemaakte analyses aannemelijk dat ondanks het ontbrekende verband tussen de (wijziging van) de tarieven en het aantal passanten, toch (enige) schade bij Wolderwijd is ontstaan als gevolg van het feit dat de gemeente in de periode 2014-2018 (waarschijnlijk) geen marktconform tarief heeft gehanteerd en/of in de periode 2014-2021 een tarief onder de kostprijs?

   Reactie: Dat er toch (enige) schade bij Wolderwijd is ontstaan als gevolg van het feit dat de gemeente in de periode 2014-2018 (waarschijnlijk) geen marktconform tarief heeft gehanteerd is niet volledig uit te sluiten. Op basis van de beschikbare gegevens lijkt schade echter niet aanwezig te zijn gezien de ontwikkeling van het aantal passanten bij Wolderwijd en de ontwikkeling van de diverse omzetcategorieën die meer of minder verband houden met het aantal passanten. Voor de vraag of er (enige) schade bij Wolderwijd is ontstaan in de periode 2014-2021 als gevolg van een tarief onder de kostprijs wordt verwezen naar de reactie hiervoor onder punt 1 “Causaal verband met tarief onder kostprijs”.

3. **Omvang eventuele schade**
   Zo ja acht u op basis van de verstrekte gegevens op enigerlei wijze aannemelijk dat de schade dan hoger zou liggen dan het toegekende voorschot van 25.000 euro? Zo nee, begrijpt de gemeente het goed dat u, vanwege het niet aantoonbare causale verband ook geen schadebedrag kunt vaststellen en de gemeenteraad adviseert geen nadeelcompensatie toe te kennen?

   Reactie: Dat eventuele schade hoger zou liggen dan het toegekende voorschot van 25.000 euro achten wij niet aannemelijk. Uw conclusie dat vanwege het niet aantoonbare causale verband ook geen schadebedrag kan worden vastgesteld kunnen wij onderschrijven. Mede daaruit volgt het advies zoals opgenomen in hoofdstuk 4 Samenvatting en conclusie.

3.2 Reactie namens Wolderwijd

Bij e-mail van 15 juli 2022 is namens Wolderwijd het volgende opgemerkt (zie **bijlage 4**):

1. **Niet alle informatie beschikbaar**
   Het is van belang dat niet alle informatie beschikbaar is om de omvang van de schade via de door u gehanteerde berekeningswijze vast te stellen. Niet alleen heeft cliënt niet alle informatie volledig beschikbaar en moet deze dus deels worden geschat, ook vanuit de gemeente is geen volledig inzicht gekregen over de cijfers. Zo zijn er bijvoorbeeld van voor 2015 geen cijfers overgelegd terwijl deze voor compleet beeld wel belangrijk zijn.

   Reactie: Wolderwijd geeft in het hiervoor geciteerde deel van de email van 15 juli 2022 niet aan welke informatie er niet beschikbaar is om de omvang van de schade via de door ons gehanteerde berekeningswijze vast te stellen. Ook wordt niet aangegeven op welk onderdeel van de rapportage de niet beschikbare informatie betrekking heeft en wat het mogelijke effect daarvan op de rapportage als geheel is. Wellicht wordt gedoeld op het geconstateerde verschil t.a.v. het aantal passanten dat door Wolderwijd is verstrekt als gevolg van het meetellen door Wolderwijd van het aantal langpassanten in de referentieperiode. Zie hierover de reactie onder punt 4 hierna. Mocht het om andere van Wolderwijd afkomstige informatie gaan, dan verzuimt Wolderwijd, zoals hiervoor aangegeven, om te vermelden om welke informatie het concreet gaat.
   Voor zover het gaat om gegevens die afkomstig zijn van de gemeente is door Wolderwijd niet aangegeven wat het mogelijke effect op de schadeberekening zou zijn. In onderdeel 2.3.3 is overigens opgemerkt dat wij van oordeel zijn dat deze van de gemeente afkomstige beperkte informatie niet geschikt is om te betrekken in de beoordeling van de schadeberekening van Wolderwijd.

2. **Risico door onvolledige verslaglegging**
   De vraag is of het redelijk is het risico door onvolledige verslaglegging volledig voor rekening van cliënt te brengen. Cliënt beantwoord die vraag ontkennend.

Reactie: Wolderwijd vermeldt niet welke informatie er niet beschikbaar is. Evenmin wordt ingegaan op de inhoud van de rapportage en wordt niet aangegeven op welk onderdeel het risico door onvolledige verslaglegging betrekking heeft. Het wordt daarom niet duidelijk gemaakt waarom er sprake zou kunnen zijn van onvolledige verslaglegging.

3. **Oneerlijke concurrentie**

Zo is volstrekt duidelijk en heb ik er ook regelmatig op gewezen dat er sprake is van oneerlijke concurrentie, doordat de aanloophaven met gemeenschapsgeld is opgeknapt terwijl de openbare ruimte rondom de havens van cliënt wordt verwaarloosd. Gevraagd is om dit in ieder geval voor de toekomst zoveel mogelijk recht te trekken. Hierop is niet gereageerd.

Reactie: Wij nemen aan dat in het voorgaande citaat wordt gedoeld op het mogelijk hanteren van een tarief onder de kostprijs. Wij wijzen er nadrukkelijk op dat ons onderzoekt zich heeft beperkt tot het vaststellen van eventueel door Wolderwijd geleden schade als gevolg van het niet hanteren van een niet marktconform tarief. Het berekenen van de eventuele schade als gevolg van het mogelijk hanteren van een tarief onder de kostprijs is buiten beschouwing gebleven. Ook beoordeling van de vraag of de openbare ruimte rondom de havens van cliënt wordt verwaarloosd en dit in ieder geval voor de toekomst zoveel mogelijk recht te trekken, is geen onderdeel van de opdracht.
Zie ook de reactie naar aanleiding punt 1 "Causaal verband met tarief onder kostprijs" van de gemeente.

4. **Langpassanten volledig buiten beschouwing te laten**

Verder is het ook niet reëel om de langpassanten volledig buiten beschouwing te laten bij berekening van de door cliënt geleden schade. Het moge zo zijn dat de verblijfsduur voor passanten in de aanloophaven gelimiteerd is, maar dat betekent niet dat voor de tijd dat de boten daar liggen, de jachthaven geen omzet mist. Een deel van de lang passanten maakt immers voor een deel van de tijd mede gebruik van de aanloophaven.

Reactie: Ten aanzien van deze stelling van Wolderwijd wordt verwezen naar de reactie naar aanleiding punt 2 van de gemeente: *"Dat er toch (enige) schade bij Wolderwijd is ontstaan als gevolg van het feit dat de gemeente in de periode 2014-2018 (waarschijnlijk) geen marktconform tarief heeft gehanteerd is niet volledig uit te sluiten. Op basis van de beschikbare gegevens lijkt schade echter niet aanwezig te zijn, gezien de ontwikkeling van het aantal passanten bij Wolderwijd en de ontwikkeling van de diverse omzetcategorieën die meer of minder verband houden met het aantal passanten."*
Of de mogelijke schade wordt veroorzaakt door langpassanten kan niet worden vastgesteld mede omdat informatie over de omvang van de deze groep immers ontbreekt. In paragraaf 2.3.1 is overigens gemotiveerd aangegeven waarom niet

kan worden uitgegaan van het aantal passanten dat in de schadeberekening is vermeld en mede is gebaseerd op het aantal langpassanten en derhalve wordt uitgegaan van het door Wolderwijd verstrekte, in paragraaf 2.2 onder d. vermelde 'overzicht passanten 2009 tot en met 2021'.

5. **Verleende opdracht niet juist**

   Tenslotte blijf ik erbij dat de aan u verleende opdracht niet juist is geweest. Dit verschil in inzicht is echter ter beoordeling aan het CBB. Ik begrijp dat voor u uitsluitend de aan u door de raad verleende opdracht uitgangspunt kan zijn.

   Reactie: Het is juist dat de door de gemeente verstrekte opdracht uitgangspunt is voor onze rapportage.

4. Samenvatting en conclusie

Op basis van ons onderzoek zijn wij van oordeel het causale verband tussen het niet hanteren van een marktconform tarief door de Aanloophaven en de door Wolderwijd berekende schade niet is aangetoond. Eventuele door Wolderwijd geleden schade als gevolg van het niet hanteren van een marktconform tarief door de Aanloophaven kan door ons op basis van de beschikbare informatie niet worden vastgesteld. Daaruit volgt dat op basis van deze rapportage wordt geadviseerd geen nadeelcompensatie toe te kennen.

Met vriendelijke groet,
Countus accountants + adviseurs



P. van de Streek AA/RB
Adviseur schadezaken

Jachthaven Wolderwijd II B.V. **Schadeberekening Aanloophaven**

Informatie uit jaarrekeningen	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	
Netto-omzet								
Jachthaven	916.778	858.394	837.171	813.590	880.133	868.822	1.044.783	
Jachtwerf	124.746	74.849	103.332	102.130	126.148	127.474	124.931	
Watersportwinkel	95.294	87.109	86.106	88.243	86.795	72.501	115.213	
Inkoopwaarde omzet								
Jachthaven	62.595	62.468	49.673	42.458	64.727	46.824	82.689	
Jachtwerf	38.472	27.049	24.012	25.390	38.789	31.781	31.411	
Watersportwinkel	77.091	47.975	55.775	58.715	62.599	51.218	77.957	
Marge absoluut								
Jachthaven	854.183	795.926	787.498	771.132	815.406	821.998	962.094	
Jachtwerf	86.274	47.800	79.320	76.740	87.359	95.693	93.520	
Watersportwinkel	18.203	39.134	30.331	29.528	24.196	21.283	37.256	
Marge procentueel								Gemiddeld
Jachthaven	93,17%	92,72%	94,07%	94,78%	92,65%	94,61%	92,09%	93,44%
Jachtwerf	69,16%	63,86%	76,76%	75,14%	69,25%	75,07%	74,86%	72,01%
Watersportwinkel	19,10%	44,93%	35,23%	33,46%	27,88%	29,36%	32,34%	31,75%

Concurrentie binnen Zeewolde

Concurrentie passanten vanwege de Aanloophaven, deze haven in het centrum van Zeewolde wordt door de gemeente verhuurd en dus gëexploiteerd door een particulier ondernemer.
De beschikbare ligplaatsen worden in de Aanloophaven ter beschikking gesteld tegen tarieven die lager zijn dan in commercieel opererende jachthavens. Bij de bepaling van het tarief is geen rekening gehouden met de kostprijs en dus pleegt de gemeente Zeewolde oneerlijke concurrentie (met gemeenschapsgeld).

Met ingang van 1 juli 2014 is wetgeving van kracht (na een overgangsperiode van twee jaar) die het de overheid verbiedt om oneigenlijk te concurreren.

Schade jachthaven Wolderwijd

De schade bestaat uit gederfde inkomsten van passanten; liggeld en bijkomende verdiensten/dienstverlening uit de watersportwinkel en de jachtwerf.
Berekend wordt de schade vanaf 01-07-2014 t/m 31-12-2020.

Door cliënt is het jaarlijks aantal passanten bijgehouden:

Passanten jachthaven Wolderwijd vóór renovatie Aanloophaven

2007	887
2008	892
2009	906
2010	891
2011	819
2012	917
2013	968
Totaal	6280
Gemiddelde per jaar	897

Passanten jachthaven Wolderwijd na renovatie Aanloophaven

2014	511
2015	386
2016	484
2017	432
2018	375
2019	355
2020	389
Totaal	2932
Gemiddelde per jaar	419

Terugloop gemidd. aantal passanten **478** per jaar

Totaal aantal passanten gemist in de periode 01-07-2014 t/m 31-12-2020:

6,5 jaar a 459 passanten per jr	2984

Schadeberekening:	2014 (half jaar)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Liggelden passanten *1	4.493,60	8.987,19	8.987,19	8.987,19	8.987,19	10.369,83	10.369,83	61.182,02
Douchebeurten *2	269,59	539,18	539,18	539,18	1.078,37	1.078,37	1.078,37	5.122,25
Winkelbesteding *3	3.135,94	6.271,89	6.271,89	6.271,89	6.271,89	6.271,89	6.271,89	40.767,25
Onderhoud/reparaties *4	3.679,80	7.359,61	7.359,61	7.359,61	7.359,61	7.359,61	7.359,61	47.837,46
Winterstalling hal *5	8.305,39	16.610,78	16.610,78	16.610,78	16.610,78	16.610,78	16.610,78	107.970,10
Winterstalling wal *6	6.644,31	13.288,63	13.288,63	13.288,63	13.288,63	13.288,63	13.288,63	86.376,08
Helling- en kraanbeurten *7	1.384,16	2.768,32	2.768,32	2.768,32	2.768,32	2.768,32	2.768,32	17.994,05
Schade over de periode 1 juli 2014 t/m 31-12-2020								**367.249,22**

***1** Gebaseerd op een gemiddelde lengte 10mtr per boot - € 1,07 per mtr ex OB t/m 2018. Na 2018 € 1,24 ex OB. Een passant verblijft gemiddeld 1,75 dgn in de haven.

***2** in de periode t/m 2017 gebaseerd op passantenboten met gemiddeld twee personen, gemiddeld 1,2 keer per bezoek aan de haven a € 0,47
In de periode na 2017 gebaseerd op passantenboten met gemiddeld twee personen, gemiddeld 1,2 keer per bezoek aan de haven a € 0,94

***3** 40% van de passanten besteedt geld in de winkel, gemiddeld € 41,32. Ik veronderstel dat dit omzet is, dus qua schade houden we rekening met een gemiddelde marge van 31,75%.

***4** slechts 5% van de passanten maakt gebruik van de aanwezige faciliteiten voor onderhoud/reparaties. De gemiddelde reparatie kost € 427,60
De marge op werkzaamheden jachtwerf ligt gemiddeld op 72,01%

***5** 5% van de passanten maakt gebruik van de aanwezige faciliteiten voor winterstalling in de hal. De opbrengst € 743,80 Gemiddelde marge jachthaven is van toepassing 93,44%

***6** 8% van de passanten maakt gebruik van de aanwezige faciliteiten voor winterstalling aan de wal. De opbrengst € 371,90 Gemiddelde marge jachthaven is van toepassing 93,44%

***7** 5% van de passanten maakt gebruik van de aanwezige faciliteiten voor helling- en kraanbeurten. De opbrengst € 123,96 Gemiddelde marge jachthaven is van toepassing 93,44%

Besprekingsverslag

Countus
daar reken je op

Dossier	Gemeente Zeewolde/Jachthaven Wolderwijd B.V.
Auteur	Mevrouw A. Folbert AA
Betreft	Beknopt verslag hoorzitting
Datum	28 februari 2022
Onze referentie	13/032022/0668
Plaats	Gemeentehuis Zeewolde
Aanwezig	Namens Gemeente Zeewolde: De heer Zandvoort, werkzaam bij gemeente Zeewolde De heer Meijer, werkzaam bij gemeente Zeewolde De heer De Boer, werkzaam bij gemeente Zeewolde De heer Mulder, advocaat VBK Namens Jachthaven Wolderwijd: De heer Verbij, directeur en eigenaar De heer De Baat, juridisch/fiscaal adviseur bij Fresco Afwezig: de heren Appleman en De Vet Namens Countus: De heer P. van de Streek Mevrouw B. Folbert

Vestigingen

- Almere
- Assen
- Doetinchem
- Dronten
- Emmeloord
- Emmen
- Enschede
- Groenlo
- Hardenberg
- Joure
- Leeuwarden
- Markelo
- Mill
- Odijk
- Ommen
- Oldenzaal
- Raalte
- Staphorst
- Steenwijk
- Vriezenveen
- Wageningen
- Zeewolde
- Zeist
- Zwolle

1. Inleiding de heer Van de Streek

Doel is om toelichting te krijgen op het verzoek om schadevergoeding dat door Wolderwijd is ingediend. Hierop kan de gemeente een reactie geven. Er volgt een voorstelronde waarin ieder zijn/haar rol benoemd.

2. De opdracht

De opdracht die Countus heeft is om als onafhankelijk adviseur een advies uit te brengen aan de Gemeente Zeewolde over het geleden inkomensverlies dat door Jachthaven Wolderwijd is geleden.
Het uitgangspunt is de Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Waterstaat 2019.

31 januari is via Teams overleg geweest tussen Van de Streek en Wolderwijd. Informatie die Countus krijgt van Wolderwijd wordt niet integraal verstrekt aan de gemeente. Alleen samengevatte informatie wordt eventueel opgenomen in het advies. Gemeente stemt hier mee in.

De informatie is opgevraagd. Binnen twee weken wordt de informatie door Wolderwijd verstrekt.

De opdracht is de schade te beoordelen. De begindatum van de schadeperiode is half 2014. (1 april 2014)
De schadeberekening van Wolderwijd gaat uit van 1 juli 2014. Daar sluit Countus zich bij aan.

Om een advies te kunnen uitbrengen zijn de gegevens van de referentieperiode van minimaal drie jaar (liefst 5 jaar) nodig.

Allereerst wordt de normomzet in de referentieperiode bepaald. Deze wordt vergeleken met de werkelijke omzet in de schadeperiode. Het verschil is de omzetderving.

In de beleidsregel is bepaald dat de omzetderving voor vergoeding in aanmerking komt wanneer deze boven een drempel uitstijgt.
De beleidsregel is echter niet volledig toepasbaar in deze situatie.
De gemeente licht de opdracht toe: Wat is een reëel nadeel dat Wolderwijd heeft geleden doordat de gemeente het te lage tarief heeft gehanteerd.
Welke korting eventueel op dat nadeel wordt toegepast, is een besluit dat bij de Gemeenteraad ligt. Aan Countus wordt in eerste instantie alleen gevraagd om een advies over de omzetderving en inkomensschade. Het vervolg wordt later afgestemd.
Wel zou Countus in het advies op kunnen nemen wat bij het volgen van de beleidsregel de schade-uitkering zou zijn.
De gemeente geeft de hiervoor bedoelde een nadere specificatie van de opdracht.

3. Toelichting aanleiding Schadeverzoek van Wolderwijd

Verloop verhoudingen met de Gemeente Zeewolde geschetst door de heer Verbij
1988: Directeur Onroerende goederen Wolderwijd II. Was toen bijna failliet.
3 havenkommen.
Aanloophaven in 1997 gegraven, .
Wolderwijd inde de havengelden van de Aanloophaven. In 2005 werd de gemeente eigenaar van de Aanloophaven. Toen bleef Wolderwijd nog jaren het geld inhouden.

2008 werd de samenwerking door de gemeente opgezegd. De mensen die kwamen maakten gebruik van de faciliteiten van Wolderwijd, synergievoordeel van Wolderwijd. Echter infrastructuur was eigendom van Wolderwijd. Bij einde samenwerking werd stroom afgesloten. Pogingen om nieuwe samenwerking aan te gaan verliepen moeizaam. Wolderwijd voelt zich buiten spel gezet, op een onhoffelijke manier.
Aanloophaven is voor miljoenen opgeknapt, dat staat in schril contrast met wat de omgeving (toegang en omheining) is bij Bolhaven en Bonshaven. De gemeente Zeewolde wil de haven en het centrum aantrekkelijk maken voor toeristen en investeert hierin.

In 2015 geconstateerd dat de wet Markt en overheid werd overtreden. De Baat heeft gemeld bij de ACM. In de diverse procedures die daarop volgden, is de gemeente uiteindelijk in het ongelijk gesteld.

Pogingen om tot een minnelijke schikking te komen zijn tot op heden niet gelukt.

4. Toelichting op de ingediende schadeberekening

Prijs is 13-4-2019 verhoogd naar € 1,50. Hieraan ligt een taxatierapport ten grondslag. Deze 1,50 wordt nog ter discussie gesteld door Wolderwijd, maar dit meningsverschil valt buiten de scope van deze opdracht.

5. Toelichting van de Gemeente

Met succes geprocedeerd door Wolderwijd.
De marktconforme prijs is 1,50 door Muller getaxeerd. De kostprijs ligt hoger.
Daarvoor varieerde de prijs 2014 -2019 tussen de 1,03 en 1,19. Gemeente sluit zeker niet uit dat Wolderwijd daar schade door heeft geleden. Exacte tarieven worden nog aangeleverd.
De gemeente vraagt Countus de hele schade te berekenen.

6. Vergelijking havens (deel1)

Douchen – gemeente gratis / Wolderwijd EUR 1
Plus de verschillende faciliteiten aangeven die bij de Aanloophaven zijn inbegrepen en waar bij Wolderwijd afzonderlijk voor moet worden betaald. Wordt door de gemeente toegelicht.
Cijfers van de aanloophaven opgevraagd van 2009 tot en met 2021. Dit wordt ook door de gemeente aangeleverd.

7. Aanvulling op aanleiding geschil door Wolderwijd

De heer Verbij licht toe waarom het verschil niet is opgelost. Boa's kwamen met een warmtemeter langs de boten die bij Wolderwijd liggen om te kijken naar illegale bewoning van de boten. Ze eisten een lijst van alle eigenaren van de boten. Die heeft hij niet verstrekt.

8. Vergelijking havens door Wolderwijd (deel 2)

Gemeente exploiteert de Aanloophaven zelf.
Is er een verband tussen omzet aanloophaven en Wolderwijd? Deze vraag is moeilijk te beantwoorden. De liggelden worden door een externe partij geïnd.
Omzet wordt door de gemeente aangeleverd. Daarnaast zal de gemeente aangeven hoe de omzet is verantwoord en hoe dit wordt vastgelegd. Gemeente gaat ook gegevens over de bezetting aanleveren.

Wolderwijd heeft ongeveer 800 ligplaatsen.
Passantenplekken zijn moeilijk aan te geven. Als vaste plekken op vakantie zijn, kunnen daar passanten komen.

Passanten uit Aanloophaven gingen even naar het toiletgebouw, even naar de watersportwinkel, en ze zagen de hellingbrug voor onderhoud.

Gezelligheid is in de Aanloophaven. De Gemeente wil meer aanloop in de horeca en in het dorp. Ze liggen in de Aanloophaven omdat het goedkoop is, maar vooral ook omdat het leuk is.

In Naarden en Muiderzand zijn hogere prijzen gevraagd. In Harderwijk moet de prijs ook omhoog.

9. Vergelijking havens (deel3), aanvulling Gemeente

Het gaat niet alleen om wat de derving is, maar het gaat met name om welk deel van de omzetderving te wijten is aan de niet markt-conforme prijs.
Gemeente heeft zich geconformeerd aan het taxatierapport. Jaarlijks wordt de marktconformiteit getoetst, in 2023 voor het eerst.

Algemeen belang besluit genomen in 2015. Kostprijs is afhankelijk van het aantal bezette ligplaatsen.

10. Afsluiting

Slotwoord Wolderwijd: je kunt zien dat met zo'n mooie haven de omgeving wordt benadeeld.

Slotwoord gemeente:
Gemeente gaat de volgende gegevens aanleveren: Tarieven en faciliteiten 2009-2021, Bezetting aanloophaven en de opbrengsten.
CBb gaat er van uit dat er 10 maart een aanvullend schadebesluit ligt. Hiervoor moet uitstel worden aangevraagd.

11. Afspraken tijdsplanning

Wolderwijd levert met een week/anderhalve week aan.
Afhankelijk daarvan kan Countus uiterlijk 1 juni het definitieve advies uitbrengen.
Laatste vergadering van de gemeenteraad is eind juni, dan kan de raad daar een besluit over nemen. Anders moet het in september.

12. Afsluiting

De heer Van de Streek bedankt ieder voor zijn inbreng.

Actiepunten

De volgende gegevens zullen worden toegestuurd aan Countus.

Gemeente

- Nadere specificatie van de opdracht
- Tarieven 2009 – 2021 Aanloophaven

- Omzetgegevens Aanloophaven 2009 – 2021 inclusief de bezettingscijfers
- Overzicht van de faciliteiten die in het tarief van de Aanloophaven zijn begrepen
- Beschrijving van proces opbrengstverantwoording Aanloophaven. Hoe worden de meters vastgelegd? En hoe wordt de omzet daarna verantwoord?
- Aanvullende vraag: wanneer is de Aanloophaven gerenoveerd en in deze vorm geopend?

Wolderwijd
Reeds opgevraagde gegevens per mail:

1. Jaarrekeningen 2009 t/m 2021 (5 referentiejaren 2009 t/m 2013, de eventuele schadejaren). De cijfers over 2021 eventueel in voorlopige vorm wanneer de jaarrekening nog niet beschikbaar is;
2. Overzicht van de omzet per maand over 2009 t/m 2021 van de diverse omzetcategorieën zoals in de schadeberekening onderscheiden (in Excel formaat);
3. Aansluiting tussen de omzet zoals verantwoord in de jaarrekeningen onder 1. en het overzicht omzet per maand onder 2. voor zover deze niet rechtstreeks uit deze overzichten kan worden afgeleid;
4. Uiteenzetting van de verifieerbare vastlegging van het aantal passanten per maand en per jaar over de periode 2009 t/m 2021;
5. Uiteenzetting van de verifieerbare onderbouwing van de grondslagen (uitgangspunten) zoals gehanteerd in de schadeberekening (vermelde percentage passanten, aantal ligdagen, opbrengst per passant etc);
6. Branchecijfers: omzetontwikkeling van vergelijkbare bedrijven (jachthavens) over de periode 2009 t/m 2021.

Peter van de Streek

Van: Frank Mulder <frankmulder@vbk.nl>
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 13:15
Aan: Peter van de Streek
CC: Sabine van IJzendoorn; Carmen Corsten
Onderwerp: Gemeente Zeewolde/Wolderwijd; Reactie conceptadvies schade Wolderwijd [VBK-ADVOCATUUR.FID414157]

Geachte heer van der Streek,

Dank voor het conceptadvies van 7 juni 2022. De gemeente heeft naar aanleiding daarvan de volgende vragen en opmerkingen:

1. Opmerking vooraf:
De gemeente heeft in de schadeperiodes 2014 en 2018 en 2019-2021 een tarief onder de kostprijs gehanteerd. Uit de aan u toegezonden beslissing op bezwaar van 8 november 2021 en de bij deze beschikking gevoegde berekeningen van Bakertilly blijkt dat de kostprijs op basis van de systematiek van de Wet Markt en Overheid jaarlijks varieert, afhankelijk van de bezettingsgraad van de Aanloophaven. Bij een hoge bezetting ligt de kostprijs aanzienlijk lager dan bij een lage bezetting. Bakertilly komt tot kostprijzen van € 1,68 per meter bootlengte per nacht bij een hoge bezettingsgraad (ca 15.000 meter havenmeters per jaar) tot € 2,28 per meter bootlengte per nacht bij ca 9.000 havenmeters per jaar) Het door de gemeente in de periode 2014-2018 gehanteerde tarief per meter bootlengte per nacht varieerde van € 1,14 in 2014 en 2015 tot € 1,05 in 2016, € 1,10 in 2017 en €1,15 in 2018. De gemeente heeft over deze periode geen gegevens over marktconforme tarieven. Makelaardij Muller heeft aangegeven dat deze gegevens waarschijnlijk niet meer beschikbaar zijn. Anders dan in paragraaf 2.1 overweegt staat het dus niet vast dat de tarieven in deze periode niet marktconform waren. De gemeente acht het echter niet onwaarschijnlijk dat de tarieven in die periode niet alleen onder de kostprijs, maar ook onder het marktconforme tarief lagen. Het in de periode 2019-2021 door de gemeente gehanteerde tarief bedroeg € 1,50 per meter bootlengte per nacht, welk tarief nog steeds onder de variërende kostprijs ligt (zie de berekeningen van Bakertilly bij de beslissing op bezwaar), doch volgens het rapport van Makelaardij Muller wél marktconform is. De gemeente gaat er in de genoemde beschikking op bezwaar vanuit dat het tarief vanaf 2019 weliswaar onder de kostprijs ligt, doch in deze periode geen (onevenredig)concurrentienadeel voor Wolderwijd aanwezig is geweest, gezien de marktconformiteit van het tarief.

2. **<u>Causaal verband met tarief onder kostprijs</u>**:
In de conclusie van uw rapport geeft u aan dat het causaal verband tussen het niet hanteren van een marktconform tarief voor de Aanloophaven en de door Wolderwijd berekende schade niet is aangetoond. Kan uit de analyse dezelfde conclusie worden getrokken voor het causaal verband tussen het hanteren van een tarief onder de (door Bakertilly gehanteerde) kostprijs en de door Wolderwijd berekende schade?

3 **<u>Aannemelijkheid schade door niet marktconform tarief en/of tarief onder kostprijs;</u>**
Acht u het op basis van de verstrekte financiële gegevens en gemaakte analyses aannemelijk dat ondanks het ontbrekende verband tussen de (wijziging van) de tarieven en het aantal passanten, toch (enige) schade bij Wolderwijd is ontstaan als gevolg van het feit dat de gemeente in de periode 2014-2018 (waarschijnlijk) geen marktconform tarief heeft gehanteerd en/of in de periode 2014-2021 een tarief onder de kostprijs?

4. **<u>Omvang eventuele schade:</u>**
Zo ja acht u op basis van de verstrekte gegevens op enigerlei wijze aannemelijk dat de schade dan hoger zou liggen dan het toegekende voorschot van 25.000 euro?
Zo nee, begrijpt de gemeente het goed dat u, vanwege het niet aantoonbare causale verband ook geen schadebedrag kunt vaststellen en de gemeenteraad adviseert geen nadeelcompensatie toe te kennen?

De gemeente zou het op prijs stellen indien u de beantwoording van deze vragen in (de conclusies van) het definitieve advies verwerkt, zodat de gemeenteraad op basis van dit advies kan besluiten omtrent het al dan niet toekennen van een bedrag aan compensatie.

De gemeente heeft kennis genomen van het verleende uitstel voor een reactie tot 5 juli as. Om zoals toegezegd aan het Cbb en verzoekster een (aanvullend) schadebesluit te kunnen nemen in de eerste gemeenteraadsvergadering na de zomer (september) zullen de stukken uiterlijk 16 augustus 2022 de routing in moeten. De gemeente zou het daarom zeer op prijs stellen het definitieve advies uiterlijk eind juli te ontvangen, zodat nog twee weken de tijd bestaat het aanvullende schadebesluit te nemen.

De gemeente ziet het definitieve advies met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Frank Mulder – Advocaat/Partner
Team omgevingsrecht en bestuursrecht

Van Benthem & Keulen B.V.
Archimedeslaan 61
Postbus 85005
3508 AA Utrecht

T: +31 30 25 95 549
F: +31 30 25 95 505
M: +31 65 11 82 464
E: frankmulder@vbk.nl
W: www.vbk.nl

VAN BENTHEM & KEULEN
ADVOCATEN | NOTARIAAT

Privacy: For more information about how we handle your personal data see our website: https://www.vbk.nl/privacystatement

Disclaimer: This e-mail may contain information which is privileged or confidential. If you received this e-mail by mistake, please notify us immediately by e-mail or telephone and delete the e-mail without copying or disclosing its contents to any other person. Van Benthem & Keulen is the trade name of Van Benthem & Keulen B.V. The practice is conducted by Van Benthem & Keulen B.V. (registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 30241317). The general conditions of Van Benthem & Keulen B.V. have been deposited with the Utrecht District Court and are available on request and free of charge. They can also be found at www.vbk.nl.

Peter van de Streek

Van: John de Vet <dossiergroep@das.nl>
Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 11:45
Aan: Peter van de Streek
CC: havenkantoor@wolderwijd.nl
Onderwerp: Dossier 5.15.053056
Bijlagen: 1_reactie_van_de_heer_Van_der_Streek__Termijn_verlengd__Uiterlijk_15_juli_.pdf

Geachte heer Van der Streek,

In verband met de termijn die mij met uw bijgaande mail tot uiterlijk vandaag is verleend voor het reageren op uw conceptrapportage bericht ik u als volgt.

Allereerst is van belang dat niet alle informatie beschikbaar is om de omvang van de schade via de door u gehanteerde berekeningswijze vast te stellen. Niet alleen heeft cliënt niet alle informatie volledig beschikbaar en moet deze dus deels worden geschat, ook vanuit de gemeente is geen volledig inzicht gekregen over de cijfers. Zo zijn er bijvoorbeeld van voor 2015 geen cijfers overgelegd terwijl deze voor compleet beeld wel belangrijk zijn.

De vraag is of het redelijk is het risico door onvolledige verslaglegging volledig voor rekening van cliënt te brengen. Cliënt beantwoord die vraag ontkennend.

Zo is volstrekt duidelijk en heb ik er ook regelmatig op gewezen dat er sprake is van oneerlijke concurrentie, doordat de aanloophaven met gemeenschapsgeld is opgeknapt terwijl de openbare ruimte rondom de havens van cliënt wordt verwaarloosd. Gevraagd is om dit in ieder geval voor de toekomst zoveel mogelijk recht te trekken. Hierop is niet gereageerd.

Verder is het ook niet reëel om de langpassanten volledig buiten beschouwing te laten bij berekening van de door cliënt geleden schade. Het moge zo zijn dat de verblijfsduur voor passanten in de aanloophaven gelimiteerd is, maar dat betekent niet dat voor de tijd dat de boten daar liggen, de jachthaven geen omzet mist. Een deel van de lang passanten maakt immers voor een deel van de tijd mede gebruik van de aanloophaven.

Tenslotte blijf ik erbij dat de aan u verleende opdracht niet juist is geweest. Dit verschil in inzicht is echter ter beoordeling aan het CBB. Ik begrijp dat voor u uitsluitend de aan u door de raad verleende opdracht uitgangspunt kan zijn.

Met vriendelijke groet,

mr J.(John) de Vet

DAS
Senior jurist
T 020 651 8888
M 06 26 022 095
F 020 400 2339
http://www.das.nl

NB.

U wordt vriendelijk verzocht bij elke mail in het onderwerp het dossiernummer te vermelden.

Op woensdag ben ik niet op kantoor. Post kunt u zenden aan: DAS Rechtsbijstand, postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM.

Als gevolg van het coronavirus werken we bij DAS zoveel mogelijk thuis. Helaas kunt u niet meer langskomen op onze vestigingen en kan het voorkomen dat wij minder goed bereikbaar zijn. Excuses voor het ongemak. Kijk ook op das.nl voor antwoorden op de meest gestelde juridische coronavragen.

Deze e-mail bevat de volgende bijlage(s):
agoa3he1ujtwfl6vcuczmpikbqa2k#reactie_van_de_heer_Van_der_Streek__Termijn_verlengd__Uiterlijk_15_juli_#24062022115952.pdf

Als u per e-mail op dit bericht antwoordt, verzoek ik u vriendelijk de 'onderwerp-regel' niet te wijzigen. Ik kan u dan sneller van dienst zijn.

Disclaimer

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender te informeren. Gebruik door derden of openbaarmaking van dit bericht zonder toestemming van DAS is niet toegestaan.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. (KvK 33110754), DAS Legal Services B.V. (KvK 34283906) en DAS Legal Finance B.V. (KvK 34251232) zijn statutair gevestigd te Amsterdam.
