

Aandachtspunten bij de koop van een ligplaats

YachtFocus Magazine 90 - april 2012

onder redactie van EMCI

In toenemende mate worden ligplaatsen gekocht in plaats van gehuurd. Jachthavens stoten ligplaatsen in eigendom af ten behoeve van kostenreducties. Watersporters verwachten op lange termijn gerekend goedkopere ligplaatsen. In dit artikel enkele aandachtspunten bij het kopen van een ligplaats.

Onroerend goed

Een ligplaats is onroerend goed, staat kadastraal geregistreerd en kan tegen aantrekkelijke voorwaarden gefinancierd worden. Spreiding van de financiering over een langere periode, bijvoorbeeld 20 jaar, geeft relatief lage jaarlasten.

Wat wordt er gekocht?

U koopt meer dan alleen de ligplaats. Immers, in de jachthaven zijn ook gemeenschappelijke zaken aanwezig, zoals een havenkanaal en een haveninfrastructuur met gebouwen en parkeerplaatsen. Het is belangrijk om goed na te gaan hoe de eigendom van deze gemeenschappelijke zaken is geregeld. Logische oplossingen zijn onder meer gemeenschappelijke eigendom van de ligplaatshouders via een vereniging van eigenaren óf een exploitatiemaatschappij die de gemeenschappelijke zaken op huurcontractbasis aanbiedt aan de ligplaatshouders. Verder is van belang vast te stellen welke kosten met deze zaken zijn gemoeid en wie bevoegd is met betrekking tot het vaststellen van de verplichtingen en de doorbelasting ervan aan de afnemers. Vaak is het water publiek eigendom, bijvoorbeeld van een waterschap of provincie en wordt pacht geheven.

Welke beperkende rechten zijn van toepassing?

Veel ligplaatsen zijn gekoppeld aan beperkende rechten. U dient zich hierover vooraf goed te laten informeren. Voorbeelden van beperkende rechten zijn: eisen aan het vaartuig, eisen (ballotage) aan de eigenaar, geen of beperkte overdraagbaarheid aan opvolgende eigenaar, aangekondigde en voorgenomen wijzigingen in bestemmingsplan(nen). De beperkende rechten hebben invloed op de waarde en het gebruiksgebruik van de ligplaats.

Vergunningen

Ligplaatsen kunnen zijn gekoppeld aan vergunningen. Hierbij kan worden gedacht aan vergunningen met betrekking tot (permanente) woonrechten, het recht op de vestiging en uitoefening van een bedrijf. Vergunningen kunnen worden gekoppeld aan de eigenaar, de ligplaats, het vaartuig of een combinatie hiervan. Ook vergunningen hebben invloed op de waarde en het gebruiksgebruik van de ligplaats.

Onderhoud

Met de koop van een ligplaats koopt u ook, direct of indirect, de onderhoudsplicht van de ligplaats. Naast het logisch onderhoud aan de steiger, nutsvoorzieningen en palen, hakt het onderhoud aan het water veelal fors in. Denk bij wateronderhoud onder meer aan het handhaven van een door de overhead bepaald kwaliteitsniveau en het op diepte houden van de haven. Bij dit laatste is baggeren aan de orde. Vervuilde baggerslib is een stuk duurder om op te ruimen dan schone slib. Passerende scheepvaart of stromingspatronen kunnen 'zomaar' veel slib in de haven laten afzetten waarvoor u dan verantwoordelijk bent.

Maatschappelijk samenspel

De haven is altijd onderdeel van de omgeving en daarmee van het maatschappelijke samenspel. Als eigenaren van de haven zult u moeten participeren in de diverse maatschappelijke

en politieke gremia die invloed (kunnen) hebben op de haven. Uitsluitend participatie levert de sleutel tot het realiseren en veilig stellen van uw eigenaarsbelangen in dit vaak wispelturige maatschappelijk speelveld.

De EMCI makelaars bemiddelen niet alleen bij de aan- en verkoop van pleziervaartuigen. Zij zijn ook uw deskundige partner bij het aan- en verkopen van een ligplaats. Zij kennen de markt, weten welke beperkende rechten en vergunningen aan de orde zijn en hoe het maatschappelijk speelveld ter plaatse is georganiseerd.

Voor meer informatie over de EMCI certificering neemt u contact op met EMCI.



Robert Tettelaar
CEO NV EMCI
Telefoon 088 0038735
E-mail r.tettelaar@emci.nl