

Collegebesluit

Onderwerp: Herziening regulering grondgebruik bij woonschepen

Reg. Nummer: 2012/163012

1. Voorwoord

In de media is reeds gepubliceerd over de regulering van grondgebruik bij woonschepen. Vragen ter nadere verduidelijking die hierover echter nog leefden bij het College leidden er toe dat het College opdracht heeft gegeven de nota in te trekken. Het College is na bestudering van de nadere gegevens gekomen tot een aangepast besluit.

2. Inleiding

Een groot aantal woonschipbewoners heeft bij het woonschip grond/tuin in gebruik. Soms ligt aan dit gebruik een gebruiksovereenkomst ten grondslag, soms is de grond zonder recht of titel in gebruik. De meeste woonschipbewoners betalen echter voor dit gebruik precario. De definitie van precario staat beschreven in artikel 228 Gemeentewet: 'Ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond, kan een precariobelasting worden geheven'. Voor grond bij een woonschip wordt precario geheven, maar door middel van deze constructie kunnen geen rechten en plichten worden vastgelegd. Daarnaast brengt deze constructie nog een aantal grote nadelen met zich mee. Zo is de Havendienst (uitvoerende instantie welke de precario in rekening brengt) niet verder bevoegd dan tot handhaving op het water. Regulering van grondgebruik valt niet onder hun bevoegdheid. Tevens blijkt dat sommige woonschipbewoners, zonder enige controle en handhaving meer grond (illegaal en/of gedoogd) in gebruik hebben genomen, omdat de grenzen niet (goed) zijn vastgelegd. Daarnaast is het onwenselijk dat er zonder nadere regels opstallen, bomen, grote struiken en omheiningen op het stuk grond bij het woonschip worden geplaatst. In het kader van het project 'Naar een brandveiliger Waarderhaven' is het noodzakelijk dat het grondgebruik, voorafgaand aan de uitvoering van de beoogde herinrichting, geregeld wordt.

3. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het grondgebruik bij woonschepen voor 1 juli 2013 te regelen door middel van het aanbieden van huurovereenkomsten aan alle woonschipbewoners.
2. De woonschipbewoners in de Waarderhaven zo spoedig mogelijk huurovereenkomsten aan te bieden.
3. De tarieven van de af te sluiten huurovereenkomsten blijven voor de huidige bewoners op het niveau van de huidige gebruikersovereenkomst of verschuldigde precario. Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met de door de gemeenteraad vastgestelde indexatie.
4. Met nieuwe gebruikers zal bij het aangaan van de ligplaatsovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst voor de grond worden afgesloten conform de vigerende nota Grondprijzen.
5. De huurovereenkomst voor de grond en de ligplaatsvergunning zullen onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en kennen de zelfde start- en einddatum.
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

7. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
8. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Beheer.

4. Beoogd resultaat

Beoogd wordt om ten aanzien van het grondgebruik bij woonschepen een duidelijke juridische situatie te scheppen voor zowel de woonschipbewoners als de gemeente. De rechten en plichten moeten worden vastgelegd om onwenselijke situaties¹ te voorkomen.

Tevens wordt beoogd rechtsgelijkheid te creëren tussen huurders van (tuin)grond (zonder woonschepen) en gebruikers van grond bij woonschepen.

5. Argumenten

Regulering van het gebruik en inrichting van de grond is mogelijk

Door het sluiten van huurovereenkomsten wordt het mogelijk om op contractuele basis afspraken te maken over bijvoorbeeld de omvang van de opstallen, het planten van bomen en grote/hoge struiken² en het neerzetten van omheiningen. Indien nodig kan nakoming van deze contractuele afspraken worden gevorderd.

Huurovereenkomsten geven meer duidelijkheid en gelijkheid voor woonschipbewoners

Het vastleggen van rechten en plichten geeft meer zekerheid voor woonschipbewoners. Onder het huidige precariostelsel is niet vastgelegd wat de grenzen van de tuin zijn, het invoeren van huurovereenkomsten zal hier verbetering in aanbrengen. Het invoeren van huurovereenkomsten zorgt ervoor dat zowel de gemeente als de woonschipbewoners een overeenkomst hebben waar zij op terug kunnen vallen. De overeenkomsten zullen ertoe leiden dat geen sprake meer is van vormen van gedogen maar dat zonodig handhavend opgetreden kan worden.

Rechtszekerheid kan een waardeverhogende werking hebben bij verkoop woonschip

Met het vastleggen van de rechten en plichten in een huurovereenkomst ontstaat een vorm van rechtszekerheid. Deze rechtszekerheid kan voor een waardevermeerdering bij de verkoop van het woonschip leiden.

Huurovereenkomsten hebben voorkeur boven bijvoorbeeld APV-vergunningstelsel

Het vastleggen van rechten en plichten door middel van huurovereenkomsten heeft de voorkeur boven bijvoorbeeld een APV-vergunningstelsel waarbij precario kan worden geheven. Dit APV-vergunningstelsel brengt met zich mee dat ook rechten en plichten kunnen worden vastgelegd, maar heeft als nadeel dat deze niet (goed) marktconform kan worden gemaakt.

¹ Onwenselijke situaties zijn bijvoorbeeld het plaatsen van opstallen, bomen, grote struiken en omheiningen op het stuk grond bij het woonschip.

² Wortels van bomen en grote struiken beschadigen de kademuur bij het plaatsen dichtbij de kademuur.

Tevens brengt een huurovereenkomst als voordeel voor de bewoner met zich mee dat een hypothecaire lening makkelijker wordt verstrekt dan bij een APV-vergunning.

Regulering in de Waarderhaven is noodzakelijk voor de herinrichting

De huidige situatie in de Waarderhaven is erg rommelig. Met de herinrichting kan er een eenduidig beeld ten aanzien van het grondgebruik worden gecreëerd. Om dit eenduidige beeld in stand te houden zullen duidelijke afspraken moeten worden gemaakt omtrent de erfbebouwing en andersoortig gebruik (bomen, terrassen, enzovoort) van de grond in de Waarderhaven. Dit is niet mogelijk met het huidige precaristelsel, omdat daar geen regulerende werking vanuit gaat. Daarvoor is het nodig dat alle woonschipbewoners een huurovereenkomst aangaan met de gemeente.

Handhaving van de huidige tarieven en mutatie in de tariefstructuur bij overdracht van ligplaatsvergunning

De woonschipbewoners betalen op dit moment tussen de € 3,49 per m² per jaar (Waarderhaven) en de € 6,11 per m² per jaar (Spaarndamseweg) aan precario. Huurovereenkomsten zijn tweezijdig, huidige bewoners dienen in te stemmen met een huurovereenkomst. Door voor de huidige bewoners het huidige tarief aan te houden wordt het laagdrempelig te tekenen, er zitten immers voor hen enkel voordelen aan.

Momenteel wordt ca € 25,00 per m² gerekend voor de huur van tuingrond. Hoewel qua toenemende inkomsten en rechtsgelijkheid met andere grondhuurders er dus niet direct een inhaalslag gemaakt wordt is de grondregulering wel gerealiseerd en groeien we door een uitsterfconstructie naar het uiteindelijke doel.

6. Kanttekeningen

Weerstand kan leiden tot het niet tekenen van de huurovereenkomst

Ook al vraagt de gemeente niets onredelijks, er zal altijd een categorie bewoners zijn die weigert te tekenen. De gemeente zal op het moment dat een woonschipbewoner geen huurovereenkomst wil tekenen besluiten wat de meest voor de hand liggend volgende actie zal zijn.

Bij verkoop van de woonboot zal aan de nieuwe woonschipbewoner opnieuw een huurovereenkomst worden aangeboden. Deze huurovereenkomst is dan gebonden aan de ligplaatsvergunning, weigering is dan geen optie meer.

Het is juridisch niet mogelijk af te dwingen dat bij het aanvragen van een vergunning voor een ligplaats mede een huurcontract voor de grond moet worden afgesloten. Derhalve zal in de toekomst blijven bestaan dat er onverhuurde stukjes grond bij de woonboten liggen. Handhaving hierop is dan echter wel makkelijker. De gemeente zal per stukje grond besluiten hoe dit in te richten.

Juridische kosten bij niet ondertekenen huurovereenkomst

Dit besluit kan met zich meebrengen dat indien woonschipbewoners weigeren een huurovereenkomst aan te gaan de gemeente juridische stappen zal moeten gaan zetten.

Financiële paragraaf

Op korte termijn zijn geen verhoogde inkomsten te verwachten uit dit besluit omdat gestart wordt met de huidige precario-tarieven. Naarmate mutaties plaats vinden in

gebruikers van de ligplaatsen zal echter worden toegevoegd naar verhuurprijzen voor tuingrond. Bij het opstellen van huurovereenkomsten dienen perceeltekeningen te worden toegevoegd.

7. Uitvoering

Nadat dit besluit is genomen, zullen de huurovereenkomsten worden opgesteld.

Binnen de gemeente Haarlem zijn er verschillende locaties voor woonschepen.

Er zal een standaardhuurovereenkomst worden opgesteld, welke per locatie zonodig geconcretiseerd zal worden, bijvoorbeeld vanwege in de buurt geldende welstandeisen of ecologische waarde.

Indien de huurovereenkomsten voor de locaties zijn opgesteld, zal de toestemming om de grond bij de woonschepen te gebruiken worden 'opgezegd' en tegelijkertijd aan de woonschipbewoners een huurovereenkomst worden aangeboden. Gestart wordt in de Waarderhaven.

Binnen 3-5 maanden na goedkeuring van de nota kunnen de huurovereenkomsten klaar zijn. Afgezien voor het maken van de perceeltekeningen is hiervoor geen verdere externe inzet noodzakelijk.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester