



BELANGENGROEP HAARLEMSE SCHEEPSBEWONERS

Voorz.: Hr.H.de Weers
Tel.:023-5321489
Email:waarderhaven52@telfort.nl
Secr.:Mw.G.Zeilstra
Jaagpad 51
2034 JN Haarlem
Tel.:023-5332274
Email : bhswoonschepen@hotmail.com
Gironr.BHS 4179767
Website:www.woonschepenhaarlem.nl

Gemeente Haarlem
College van B&W
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 12 februari 2013

Geacht College,

Naar aanleiding van het beschikbaar komen van het collegebesluit "Herziening regulering grondgebruik bij woonschepen" willen wij u graag onderstaande reactie doen toekomen. Wellicht kan de inhoud bijdragen tot een vruchtbare discussie met u.

Reactie:

In eerste instantie lijkt het erop dat de gemeente empathie op kan brengen voor de rechtspositie van de woonschipbewoners. Maar al gauw blijkt dat de in te voeren huurovereenkomst door de gemeente hoofdzakelijk gebruikt wordt voor eigen gewin.

Het 'koopmanspraatje', dat de huurovereenkomst voor gebruik van de grond bij woonschepen zou kunnen bijdragen tot het eenvoudiger verkrijgen van een hypotheek, is een fictie.

Wij stellen dat juist een bestemde ligplaats met bijbehorende grond, zoals aangegeven in het bestemmingplan, een waarborg is voor de (toekomstige)bewoners, waardoor het verkrijgen van een hypotheek eenvoudiger is.

U neemt uw toevlucht tot privaatrecht omdat u mogelijkheden om te handhaven denkt te missen en daartoe ook geen uitvoerend personeel beschikbaar hebt.

Bedoelde huurovereenkomst wilt u gebruiken om ongewenste erfbouwing en illegaal gebruik van gemeentegrond aan te pakken.

U gebruikt dus de huurovereenkomst om een ander doel, dan alleen huur, te bereiken. Deze manoeuvre valt volgens ons onder het begrip oneigenlijk handelen, met andere woorden 'onbehoorlijk bestuur'.

Wij mogen aannemen dat de steller van het collegebesluit weet wat een overeenkomst inhoudt.

Bij een overeenkomst hebben beide partijen dezelfde rechtspositie. Er is dus geen gezagsverhouding. De ondertekening moet in volle vrijheid, dus zonder dwang, plaatshebben.

De 'gedwongen' ondertekening van de huurovereenkomst bij de omzetting van precario naar huur en de koppeling van de huurovereenkomst aan de ligplaatsvergunning suggereren die vrijheid niet.

Het is wel mogelijk om privaatrecht met publiekrecht te verweven maar is hier dus zeker onwenselijk.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn van toepassing op de ligplaats en de bijbehorende - als tuin te gebruiken - grond en de toegestane erfbebouwing (schuurtjes, beplanting etc.). De overgangsbepalingen vallen hier ook onder. Het bestemmingsplan kent handhaving.

Uit uw besluit blijkt dat u bewust kiest voor de, door ons gekwalificeerde ondeugdelijke huurovereenkomst als instrument.

Wij kunnen ons niet voorstellen dat u zo ondeskundig en onzorgvuldig handelt.

Wij hebben al eerder geschreven over een verkooppraatje. De opmerking dat het prijsverschil bij de wisseling van precario naar huur 'nul' blijft, is ook zo'n verkooppraatje.

Immers de huurprijs zal naar 'marktconform' stijgen bij een eventuele verkoop.

Daardoor zal de verkoopprijs nadelig beïnvloed worden.

Dit maakt de ondertekening van een huurovereenkomst niet vanzelfsprekend of zoals u zelf suggereert, 'laagdrempelig'.

De huidige precario voor grond bij woonschepen is gebaseerd op onbebouwde grond, mag als tuin worden gebruikt en is dus tuin, noch volkstuin.

Er ligt historisch een systematiek ten grondslag aan het vaststellen van de precario van liggelden en grond bij woonschepen.

Het voordeel hebben van het gebruik van de grond is in het liggeld verdisconteerd (zie Raadsstuk 1975).

Logisch is dat u tenminste gelijkwaardige criteria zult hanteren bij het vaststellen van uw 'marktconforme' huurprijzen.

Wij willen in ieder geval graag weten welke lasten/bestanddelen het basisbedrag bepalen hetwelk gebruikt wordt voor het vaststellen van de huurprijs van de grond in gebruik bij woonschepen (sec inconveniënten).

Gezien ons bovenstaand betoog lijkt een huurovereenkomst voor de huidige en toekomstige gebruikers van woonschepen louter nadelig uit te pakken.

Voor de huidige bewoners van woonschepen is er geen enkele reden een huurovereenkomst te ondertekenen.

Immers de hele manoeuvre is voor hen nadelig en wordt pas voor de nieuwe eigenaar van een woonschip opportuun.

Zowel met de "Verordening Woonschepen" en als met het besluit "Herziening regulering grond bij woonschepen" lijkt de gemeente bewust de kracht van het bestemmingsplan te willen negeren.

U doet daarmee uw woonschepbewoners stellig te kort en brengt hun rechtspositie ernstig in gevaar. Bovendien laat u een effectief instrument, net op het moment dat praktisch alle woonschepen zijn bestemd, ongebruikt.

Tot slot:

Eerder in dit commentaar hebben wij kritiek geuit op de strategie die u wilt inzetten op ongewenste erfbebouwing e.d.. Zo lang u dit tweesporenbeleid wenst te volgen, kunt u ons moeilijk verwijten dat wij een dergelijke overeenkomst niet met onze handtekening zullen bezegelen.

Wij zullen tijdens een komend gesprek met de heer Cassée graag ingaan op de inhoud van bovenstaand commentaar.

Hoogachtend,
Kerngroep BHS,
namens deze, G Zeilstra (secre.)

CC: Wethouder Cassée
Wethouder Van Doorn
Raadsleden Gemeenteraad Haarlem