Collegenota

Aan burgemeester en wethouders

			Paraaf	Datum
Registratienummer	SB/VJZ/06/260 N	Diensthoofd		
Datum	28-02-2006	Portefeuillehouder S. van Bodegraven		10-03-2006
Vertrouwelijk	nee			
Dienst	Stadsbeheer	In DT	Nee	
Ambtenaar	Jan Wiss / Carlo Verhoef	In college	ja	28-03-2006
Telefoonnummer	3774512	Voorstel in raadscommissie	Ja	
Onderwerp	woonbotenbeleid: huurprijzen water en grond.	Voorstel in raad	Nee	
		Genoemde data fataal	Nee	

Beslispunten

1. de huurprijs voor een kavel gemeentelijk water vaststellen op € 500,- per jaar per boot.
2. de huurprijs voor gemeentegrond vaststellen op € 4,92 per vierkante meter per jaar.
3. een reductie van 5 % per nutsvoorziening vaststellen van de totale kosten voor een ligplaats (water en grond) indien nutsvoorzieningen ontbreken.
4. de raadscomissie VROM informeren.

Korte toelichting / samenvatting

Voor een goede regulering is samen met het aanwijzingsbesluit woonbootlocaties het woonbotenbeleid ontwikkeld. Dit beleid betreft de erkenning van 123 woonboten in de gemeente Arnhem, de regulering door middel van de ligplaatsvergunningen en woongaranties en de formalisering van de ligplaatsen via de APV en bp Rivierzone en de regulering van het gebruik van water en grond door middel van huurcontracten.
27 september 2005 heeft het College ingestemd met het aanwijzingsbesluit en het beleid. Op voorstel van de wethouder RO is in de raadscommissie VROM van 10 oktober 2005 het onderdeel huurprijzen voor water en grond aangehouden. De commissie heeft wel ingestemd met de andere punten van het beleid. In deze B&W-nota wordt een voorstel gedaan voor het in de commissie aangehouden onderdeel, de huurprijzen voor een kavel gemeentelijk water en gemeentegrond.

Beslissing burgemeester en wethouders: d.d.: _____ _____ _____

❑ conform		❑ aangehouden tot	
❑ niet conform	❑ zie inlegblad	❑ aangehouden tot	
Codenummer		❑ aangehouden tot	

Onderbouwing

1. Inleiding en achtergronden

In samenhang met het aanwijzingsbesluit woonbootlocaties is het woonbotenbeleid ontwikkeld. Onderdeel van dit beleid vormen de huurprijzen voor het gebruik van een kavel gemeentelijk water en gemeentegrond. Dit onderdeel was aangehouden in de raadscommissie VROM van 10 oktober 2005 en zou opnieuw worden voorgelegd.

2. Beoogd effect

Een goede regulering van de woonboten in de gemeente Arnhem en een gelijkwaardige kostentoerekening voor het gebruik van gemeentelijk water en grond.

3. Argumenten (onderbouwing)

Van de 123 erkende woonboten in de gemeente Arnhem liggen er 88 op een locatie die is aangewezen voor woonboten en 35 op een locatie die niet is aangewezen.
In het kader van een gelijke behandeling van wonen op het water en wonen op het land moet voor het gebruik van gemeente grond en een kavel gemeentelijk water worden betaald. Met de bewoners die wel gebruikmaken van gemeentelijk water en gemeentegrond en nog niet beschikken over een huurcontract zullen contracten worden afgesloten.
Van de 88 boten liggen er 41 in gemeentelijk water en 47 in water van Rijkswaterstaat.
In totaal hebben 80 boten gemeentegrond op de oever/kade in gebruik voor de boot (voor de aanmeerkabels, loopplank) en als tuin.
28 huurcontracten zijn er de afgelopen jaren afgesloten met woonbootbewoners voor dit gebruik.

4. Draagvlak

17 november 2005 heeft er een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van bewonersorganisaties van woonbootbewoners. In dat overleg is door de gemeente het voorstel gedaan:
1. € 55,- per maand = € 660,- per jaar voor de huur van een kavel gemeentelijk water,
2. € 4,92 per m2 per jaar voor het gebruik gemeentegrond (gebaseerd op de vaste vierkantemeterprijs voor snippergroen = € 6,57 minus 25% korting in verband met de hoog/laag water problematiek).
3. 5% reductie per nutsvoorziening als deze niet aanwezig is.
4. een ingroeiregeling voor de totale kosten van 5 jaar.

Voor dit voorstel bleek niet bij alle bewonersorganisaties draagvlak. Met name door de vereniging Rosandepolder en Onderlangs werd gepleit voor het respecteren van de bestaande huurcontracten (gemiddeld € 50,- per maand (= € 600,-) voor grond én water, ongeacht het aantal m2).
Bewonersorganisaties gaven als argumenten:

- het zijn situaties die op een aantal locaties al decennia lang bestaan.
- het is geen 'nieuwe startsituatie', maar door de jaren heen zo gegroeid en gedoogd. Men wordt nu gedwongen tot zeer hoge kosten.
- De bestaande huurcontracten zijn niet tussentijds open te breken, daardoor ontstaat rechtsongelijkheid aangezien in de nieuwe huurcontracten de nieuwe en veel hogere prijzen berekend gaan worden.
- de gemeente maakt hierdoor het wonen op het water voor een aantal mensen onbetaalbaar.
- bewoners overwegen bij deze huurprijs grond terug te geven aan de gemeente.
- bewoners overwegen juridische procedures tegen deze forse verhoging van de kosten.

Na een discussie komt er namens het merendeel van de belangenorganisaties een voorstel: één vaste prijs voor gemeentelijk water én grond van € 660,- per jaar per boot.
De rechtsongelijkheid die hierdoor ontstaat voor een bewoner met veel grond en water en een bewoner met weinig vierkante meters grond en water neemt men voor lief.

In de Staf BEG is op 7 december 2005 besloten om in hoofdlijnen het voorstel van de gemeente aan te houden en dit voor te leggen aan het College. Het voorstel betreft:

- de huurprijs voor een kavel gemeentelijk water van € 500,- per jaar per boot.
- de huurprijs voor gemeente grond van € 4,92 per vierkante meter per jaar (€ 6,57 -/- 25%).
- een reductie van de totale kosten voor een ligplaats (water en grond) indien nutsvoorzieningen ontbreken: 5% per nutsvoorziening.
- geen ingroeiregeling meer van 5 jaar.

Wat betreft de huurprijs van een kavel water ligt die op jaarbasis circa € 150,- lager dan de gemiddelde prijs bij 8 andere gemeenten in Nederland, waaronder buurgemeente Renkum.

5. Communicatie

Voortdurend is er overleg met vertegenwoordigers van bewonersorganisaties (locaties) of individuele bewoners. Er is inmiddels een goed en constructief overleg tussen gemeente en bewoners. De verschillende belangen zijn helder en raken nu toegespitst op het laatste aspect: de huurprijzen.
In overleg met afdeling Communicatie SB is ervoor gekozen om na de afronding van het beleid er een artikel aan te wijden met enkele sleutelfiguren (bewoners) in de media. Tussentijdse berichtgeving blijkt tot veel vragen te leiden en verwarring.
De persconferentie na de collegevergadering geeft voldoende 'eerste' informatie. Kort na de besluitvorming, zijn tot nu toe, alle bewoners middels een brief geïnformeerd over de genomen besluiten.

6. Aanpak/realisatie

In de Staf BEG is afgesproken om dit voorstel eerst voor te leggen aan de raadswerkgroep woonschepen, onder voorzitterschap van mw. W. de Waard. De raadswerkgroep is er echter niet op ingegaan aangezien men van mening is dat dit uitwerking is van de kaders en dus een taak is voor het College.
Na besluitvorming door het College wordt het ter informatie voorgelegd aan de raadscommissie VROM en vindt daarna uitwerking plaats in de vorm van het opstellen van ligplaatsvergunningen, woongaranties en huurcontracten.

7. Kosten, baten en dekking

Incidenteel:
De opbrengst van de verkoop in 2006 van de gemeentelijke woonboot, alsmede de legesopbrengst in 2006 van de 88 ligplaatsvergunningen dienen ter dekking van de (capaciteits)kosten in 2006. Eind 2006 zal blijken of het thans ingeschatte incidentele voordeel wordt gerealiseerd.

Structureel:
Vervolgens dienen de jaarlijkse inkomsten door verhuur van grond en water ter dekking van de jaarlijkse inspectie en mogelijke juridische kosten vanwege mogelijke procedures.

8. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Politiek-en bestuurlijk-imago:
Niet alle bewoners en bewonersorganisaties zullen het eens zijn met het besluit van het College. Dit zou kunnen leiden tot in een aantal gevallen de teruggave van grond aan de gemeente en/of een aantal juridische procedures. Geschat wordt dat aan de Onderlangs en Rosandepolder bewoners een procedure starten. Het is moeilijk in te schatten hoeveel dat er zullen zijn.
In de exploitatie wordt rekening gehouden met een jaarlijkse kostenpost voor juridische capaciteitsinzet.

9. Vervolgprocedure
raadscommissie VROM informeren.

10. Aanbevelingen

1. de huurprijs voor een kavel gemeentelijk water vaststellen op € 500,- per jaar per boot.
2. de huurprijs voor gemeentegrond vaststellen op € 4,92 per vierkante meter per jaar.
3. een reductie van 5 % per nutsvoorziening vaststellen van de totale kosten voor een ligplaats (water en grond) indien nutsvoorzieningen ontbreken.
4. de raadscomissie VROM informeren.

Wanneer we een kostenvergelijking per locatie maken (uitgaande van een kavel grond van 100 m²,
met een prijs per m² van €. 4,92), komt dit op het volgende neer:

Locatie:	Ligplaatsvergunning: **eenmalig verschuldigd**	Huurprijs kavel water:	Huurprijs kavel grond:	Totale kosten nieuwe situatie:	Totale kosten oude situatie:
Rosandepolder *oude situatie*		€. 600,- incl. grond *(bestaande huur-contracten)*	zie huurprijs water *(één prijs voor water en grond)*		€. 600,-
Rosandepolder *nieuwe situatie*	€. 231,-	€. 500,-	€. 492,-	€. 992,-	
Haven van Coers *oude situatie*		-	-		€. 0,00
Haven van Coers *nieuwe situatie*	€. 231,-	€. 500,-	€. 492,-	€. 992,-	
Defensiehaven *oude situatie*		-	-		€. 0,00
Defensiehaven *nieuwe situatie*	€. 231,-	€. 500,-	€. 492,-	€. 992,-	
Onderlangs *oude situatie*		€. 325,- *(prijs Domeinen)*	€. 235,- *(haven- en kadeverordening)*		€. 560,-
Onderlangs *nieuwe situatie*	€. 231,-	€. 325,- *(prijs Domeinen)*	€. 492,-	€. 817,-	
Boterdijk *oude situatie*		€. 325,- *(prijs Domeinen)*	€. 235,- *(haven- en kadeverordening)*		€. 560,-
Boterdijk *nieuwe situatie*	€. 231,-	€. 325,- *(prijs Domeinen)*	€. 492,-	€. 817,-	

BIJLAGE

Financiële paragraaf Woonschepenbeleid

Geactualiseerd op basis van reeds geboekte kosten en te verwachten opbrengsten en kosten.

Raming kosten		**Raming opbrengsten**	
Incidenteel		**Incidenteel**	
Inventarisatie	€ 50.000,-	Verkoop gemeentelijke woonboot	€ 205.000,- (4)
		Leges ligplaatsvergunningen	€ 20.500,- (5)
Ligplaatsvergunning	€ 20.500,- (1)		
Opstellen huurcontracten grond	€ 12.000,- (2)		
Opstellen huurcontracten water	€ 6.300,- (3)		
Algemene kosten verplaatsing	€ 50.000,-		
Totaal	**€ 138.800,-**		**€ 225.500,-**
Incidenteel overschot			€ 86.700,-*
Structureel		**Structureel**	
Handhaving	€ 28.500,-(6)	Verhuur grond	€ 25.500,- (7)
Juridische procedures/aanschr.	€ 14.500,-	verhuur kavels water	€ 20.500,- (8)
Totaal	**€ 43.000,-**		**€ 46.000,-**
Jaarlijks batig saldo			€ 3000,00

1) opstellen 88 ligplaatsvergunningen x 3 uur x € 77,-.
2) opstellen 52 huurcontracten voor gebruik gemeentegrond x 3 uur x € 77,-
3) opstellen 41 huurcontracten voor gebruik kavel gemeentelijk water x 2 uur x € 77,-.
4) WOZ-waarde peildatum 1-1-2003. Vrije verkoopwaarde anno 2005 ligt rond de € 205.000,-.
5) 88 ligplaatsvergunningen x € 231,- (eenmalig).
6) jaarlijkse inspecties, eventuele aanschrijvingen, overleggen en rapportages voor 123 woonboten x 3 uur x € 77,-.
7) opbrengst verhuur grond: 52 x gemiddeld 100m2 x € 4,92,-.
8) opbrengst verhuur water: 41 kavels x € 500,- per jaar.

* ter dekking van eventuele incidentele tegenvallers.

Aan de voorzitter van de
gemeenteraad
ten behoeve van
commissiebehandeling VROM

Datum	: 28 maart 2006
Uw kenmerk	:
Ons kenmerk	: SB/VJZ/06/272 M
Zaaknummer	: SB/vjz/06/260 N
Contactpersoon	: C. Verhoef / J. Wiss
Doorkiesnr.	: 026-3774512

Onderwerp: huurprijzen gebruik water en grond woonboten.

Geachte mevrouw,

Inleiding
Voor een goede regulering is samen met het aanwijzingsbesluit woonbootlocaties het woonbotenbeleid ontwikkeld. Dit beleid betreft:

- de erkenning van 123 woonboten in de gemeente Arnhem,
- de regulering door middel van de ligplaatsvergunningen en woongaranties,
- de formalisering van de ligplaatsen via de APV en bestemmingsplan Rivierzone,
- de regulering van het gebruik van water en grond door middel van huurcontracten.

Op 27 september 2005 heeft het College het aanwijzingsbesluit en het beleid vastgesteld. Uw commissie heeft hiervan in de vergadering van 10 oktober 2005 kennis genomen. Op verzoek van de wethouder RO is in de raadscommissie VROM van 10 oktober 2005 het onderdeel huurprijzen voor water en grond aangehouden om na overleg met de betrokken bewonersorganisaties met een nieuw voorstel te komen. Door middel van deze brief informeert het college u over het besluit over de huurprijzen voor water en grond.

Uitwerking
Op 17 november 2005 heeft er een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van bewonersorganisaties van woonbootbewoners. In dat overleg is door de gemeente het volgende voorstel gedaan:

- € 55,- per maand = € 660,- per jaar voor de huur van een kavel gemeentelijk water,
- € 4,92 per m2 per jaar voor het gebruik gemeentegrond (gebaseerd op de vaste vierkantemeterprijs voor snippergroen = € 6,57 minus 25% korting in verband met de hoog/laag water problematiek).
- 5% reductie per nutsvoorziening als deze niet aanwezig is.
- een ingroeiregeling voor de totale kosten van 5 jaar.

Voor dit voorstel bleek niet bij alle bewonersorganisaties draagvlak. Met name door de vereniging Rosandepolder en Onderlangs werd gepleit voor het respecteren van de bestaande huurcontracten (gemiddeld € 50,- per maand (= € 600,-) voor grond én water, ongeacht het aantal m2). Bewonersorganisaties gaven als argumenten:

- het zijn situaties die op een aantal locaties al decennia lang bestaan.
- het is geen 'nieuwe startsituatie', maar door de jaren heen zo gegroeid en gedoogd. Men wordt nu gedwongen tot zeer hoge kosten.
- De bestaande huurcontracten zijn niet tussentijds open te breken, daardoor ontstaat rechtsongelijkheid aangezien in de nieuwe huurcontracten de nieuwe en veel hogere prijzen berekend gaan worden.
- de gemeente maakt hierdoor het wonen op het water voor een aantal mensen onbetaalbaar.
- Bewoners overwegen bij deze huurprijs grond terug te geven aan de gemeente.

Eusebiusbuitensingel 49 • Postbus 9200 • 6800 HA ARNHEM
Telefoon 026 - 3774222 • Fax 026 - 3774224 • E-mail: Gemeente@Arnhem.nl

DIENST STADSBEHEER

- Bewoners overwegen juridische procedures tegen deze forse verhoging van de kosten.

Na een discussie komt er namens het merendeel van de belangenorganisaties een voorstel: één vaste prijs voor gemeentelijk water én grond van € 660,- per jaar per boot.
De rechtsongelijkheid die hierdoor ontstaat voor een bewoner met veel grond en water en een bewoner met weinig vierkante meters grond en water neemt men voor lief.

Het college heeft in de vergadering van 28 maart jl. na een hernieuwde afweging de prijzen als volgt vastgesteld:
1. de huurprijs voor een kavel gemeentelijk water € 500,- per jaar per boot.
2. de huurprijs voor gemeentegrond € 4,92 per vierkante meter per jaar.
3. een reductie van 5 % per nutsvoorziening van de totale kosten voor een ligplaats (water en grond) indien nutsvoorzieningen ontbreken.

Overzicht toename kosten
Als bijlage is een overzicht bijgevoegd waarin een vergelijking van de kosten is gemaakt per locatie in de huidige (oude) situatie en de nieuwe situatie.

Aanbeveling
Kennis nemen van het besluit van het college.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage: kostenvergelijking woonbootlocaties.

i.a.a. div
nummer collegenota: SB/VJZ/06/260 N

Eusebiusbuitensingel 49 • Postbus 9200 • 6800 HA ARNHEM
Telefoon 026 - 3774222 • Fax 026 - 3774224 • E-mail: Gemeente@Arnhem.nl

DIENST STADSBEHEER