



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Beheer en Commissie Ontwikkeling

Datum 10 april 2013  
Ons kenmerk WZ/OGV/2013/129565  
Contactpersoon M. Franssen  
Doorkiesnummer 023-5113392  
E-mail [mfranssen@haarlem.nl](mailto:mfranssen@haarlem.nl)  
Onderwerp Aanpassing uitwerking nota 'herziening regulering grondgebruik bij woonschepen'

Geachte leden,

Tijdens de commissievergadering van 28 maart is het collegebesluit 'herziening regulering grondgebruik bij woonschepen' besproken. Naar aanleiding van de behandeling in de commissies, gehoord de adviezen, komen wij met de volgende aanpassingen.

#### **Hoogte huurprijs en prijsdifferentiatie**

In het collegebesluit is opgenomen dat er circa € 25,- per m2 per jaar voor huur van tuingrond in de gemeente Haarlem in rekening wordt gebracht. Deze huurprijs is als volgt tot stand gekomen:

#### Huurwaarde kapitalisatie methode

Verkoopprijs gemeentegrond: € 250,- per m2 per jaar.

Huurprijs: 10 % van de verkoopprijs: € 25,- per m2 per jaar.

Gem. laatste drie staatsleningen	2%
Gem. laatste drie jaren inflatie	2%
Kosten beheer	1%
Kosten onderhoud	1%
'Leegstandrisico' <sup>1</sup>	1%
Kosten administratieve zaken <sup>2</sup>	3%
<b>Totaal</b>	<b>10%</b>

---

<sup>1</sup> Huuropzegging

<sup>2</sup> Hieronder begrepen: opmaken huurovereenkomst(en), opstellen en versturen facturen, aanmaningen, voorbereiding incasso.



## Haarlem

2

Op dit moment worden verschillende precariotarieven voor het grondgebruik bij woonschepen in rekening gebracht. Deze verschillende tarieven zijn tot stand gekomen, omdat de locatie van het wonen verschilt. Zo kan het wonen in de Waarderhaven als 'minder' worden gewaardeerd, als het wonen aan de Spaarndamseweg 101 t/m 133. Het precariotarief is hier op aangepast. Onderzocht zal worden of deze prijsdifferentiatie tevens in de huurprijs tot uiting kan komen. De locatie van het woonschip zal, als het ware, getaxeerd worden en aan de hand van de huurwaarde kapitalisatie methode, zal een gedifferentieerde huurprijs tot stand komen. Deze huurprijzen zullen worden verwerkt in de nota 'huurgrondprijzen'.

De woonschepbewoners zullen een huurprijs krijgen op grond van de tuingrondprijs (eventueel gedifferentieerd). Niet op grond van een volkstuin tarief. Een volkstuin is immers een particuliere tuin die *niet* bij een eigen woning is gelegen. Volkstuinen zijn op het bestemmingsplan expliciet genoemd (bestemming: recreatieve doeleinden, volkstuin). De tuinen bij de woonschepen betreffen grond welke is bestemd ter uitbreiding of aanleg van een tuin bij een eigen woning. Net als andere Haarlemmers in de gemeente dienen zij hiervoor het tuingrondtarief te betalen.

### **Opzegtermijn huurovereenkomst**

In het concept huurovereenkomst is een opzegtermijn van 1 maand opgenomen. Wij willen dit aanpassen naar 2 maanden voor de huurder en 4 maanden voor de verhuurder, oftewel de gemeente.

De huurovereenkomst blijft gekoppeld aan de ligplaatsvergunning. Als de ligplaatsvergunning of de huurovereenkomst wordt opgezegd, zal automatisch de ander ook worden beëindigd. Indien de (nieuwe) huurder van de grond en/of koper van het woonschip geen huurovereenkomst sluit zal de groenstrook op kosten van de gebruiker worden ontruimd. Dit zal ook als een kettingsbeding in alle nieuwe af te sluiten overeenkomsten moeten worden vastgelegd.

### **Project Waarderhaven**

Het project Waarderhaven loopt al een geruim aantal jaren. Primair doel van het project is de Waarderhaven brandveiliger te maken. Hiervoor dient de Waarderhaven opnieuw ingericht te worden.

In de huidige situatie is het grondgebruik niet goed gereguleerd. Gevolg daarvan is dat de Waarderhaven 'verrommeld', maar ook dat er bijvoorbeeld bouwwerken direct naast damwanden gebouwd worden met als gevolg schade aan damwanden. Bouwwerken naast de damwand bemoeilijken daarnaast het beheer en onderhoud. Ten derde is het van belang om heldere juridische afspraken te maken over de mogelijkheid tot beheer en onderhoud, omdat in de huidige praktijk de gemeente geconfronteerd wordt met hogere onderhoud- en beheerkosten als gevolg van aanwezige bouwwerken. Het koppelen van de herinrichting van de Waarderhaven aan goede grondregulering is daarom van belang.

De uitvoering en voortgang van het project is afhankelijk van de uitvoering van het collegebesluit 'herziening regulering grondgebruik bij woonschepen'.



Haarlem

3

Gecommuniceerd is naar de bewoners van de Waarderhaven dat tegelijk met de uitvoering van het fysieke project, huurovereenkomsten zullen worden aangeboden. De vergunninghouders in de Waarderhaven kunnen dan ook op korte termijn een huurovereenkomst vanuit de gemeente tegemoet zien.

**Collegebesluit en aanpassingen**

Het aangaan van huurovereenkomsten is een wettelijke bevoegdheid van het college in het kader van het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente (artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet). De aanpassingen welke voorgesteld in deze brief, behoeven geen nieuw besluit van het college. De uitvoering van het collegebesluit zal spoedig ter hand worden genomen.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

b/a *Au-keken*  
drs. Ewout P. Cassee