

Collegebesluit

Onderwerp Huurprijzen voor toekomstige huurovereenkomsten grondgebruik woonschepen Waarderhaven	
Nummer	2018/184332
Portefeuillehouder	J. Botter
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheertaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Léonie Kooij
Telefoonnummer	023-511 3906
Email	lkooij@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 13 november 2012 heeft het college besloten om de precarioregeling voor de gronden nabij ligplaatsen van woonschepen om te zetten naar huurcontracten. Om voor nieuwe huurders een huurprijs vast te kunnen stellen wordt een geharmoniseerde huurprijs voorgesteld, die gebaseerd is op vierkante meters en op het soort gebruik (bebouwd, onbebouwd en parkeren). In eerste instantie is de huurprijs bepaald voor de Waarderhaven.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college zendt dit besluit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	Nota grondprijzen 2016/2017 (2016/234131) , zoals vastgesteld in de raad van 13 oktober 2016 Herziening regulering grondgebruik bij woonschepen (2012/163012), zoals besproken in de commissie Beheer van 18 april 2013
Besluit College d.d. 8 mei 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit de huurprijzen voor toekomstige huurovereenkomsten grondgebruik woonschepen Waarderhaven vast te stellen. 2. Het college besluit de huurprijzen grondgebruik woonschepen Waarderhaven jaarlijks te indexeren volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij de rekenmethode van de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) wordt gehanteerd. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 13 november 2012 heeft het college besloten om de precarioregeling voor de gronden nabij de ligplaatsen van woonschepen om te zetten naar huurcontracten (2012/163012) en daarbij prioriteit te geven aan de Waarderhaven. Daarmee werd onder andere beoogd om rechtsgelijkheid te creëren tussen huurders van (tuin)grond (zonder woonschepen) en gebruikers van grond bij woonschepen.

Besloten is dat de zittende bewoners een huurcontract krijgen aangeboden ter hoogte van de precario, zodat voor hen geen negatief verschil optreedt. Toekomstige bewoners krijgen een overeenkomst volgens het in te voeren huurregime aangeboden. Daarom dient een huurprijs vastgesteld te worden voor de huur van gronden nabij de ligplaatsen van woonschepen. In 2012 is besloten dat dit conform de vigerende nota Grondprijzen zal gaan.

In de raadsvergadering van 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de nota Grondprijzen 2016/2017 vastgesteld (2016/234131), dat de kaders voor de grondprijzen in Haarlem bevat. Deze kaders hebben echter geen betrekking op verhuur. Bovendien wordt aangegeven dat onder andere voor de grondprijzen voor tuingrund maatwerk noodzakelijk is in de vorm van een marktconforme taxatie.

Omdat het bij de woonschepen om relatief kleine kavels gaat is gekozen voor een geharmoniseerde huurprijs gebaseerd op vierkante meters. De huurprijzen zijn onderverdeeld in: bebouwd, onbebouwd en parkeren. Door de individuele situatie op de kavels te toetsen aan de getaxeerde huurprijzen van de drie componenten kan een individuele huurprijs vast worden gesteld.

Op 13 november 2012 heeft het college (2012/163012) besloten de huur jaarlijks te verhogen met de door de gemeenteraad vastgestelde indexatie. In de uitwerking van de huurovereenkomsten is hier van afgeweken en is besloten om aan te sluiten bij de landelijke richtlijnen vastgesteld door de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de huurprijzen voor toekomstige huurovereenkomsten grondgebruik woonschepen Waarderhaven vast te stellen.
2. Het college besluit de huurprijzen grondgebruik woonschepen Waarderhaven jaarlijks te indexeren volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij de rekenmethode van de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) wordt gehanteerd.

3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de huurprijzen wordt het mogelijk om per individueel kavel een overeenkomst af te sluiten .

4. Argumenten

Het voorstel past binnen het ingezette beleid

Het college besloot op 13 november 2012 dat de precarioregeling voor gronden bij woonschepen vervangen moest worden door huurovereenkomsten.

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 struiken en het plaatsen 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.

Nieuw beleid geldt voor nieuwe situaties

Voor huidige bewoners heeft de omzetting van precario naar huur geen gevolgen. Bij nieuwe huursituaties wordt een transparant model van vierkante meters, gerelateerd aan het type gebruik, gehanteerd om tot een individuele huurprijs te kunnen komen.

In één van de taxaties wordt geadviseerd dat bij vijf grotere tuinen in de Waarderhaven maatwerk passender kan zijn. Gezien de rechtsgelijkheid zoals beoogd in eerdere besluiten en reeds gedane toezeggingen aan de huidige bewoners van de Waarderhaven is dit niet aan te bevelen. Het onderscheid in huurprijs tussen de tuinen komt nu tot uiting door het gebruik van een m2 prijs in relatie met de grootte van de tuinen.

5. Risico's en kanttekeningen

Gemiddelde huurprijs wordt bepaald aan de hand van taxaties

Er zijn twee taxaties uitgevoerd voor de gronden in de Waarderhaven. Het college besluit om deze twee taxaties te middelen om zo tot een gemiddelde huurprijs te komen.

taxateur	Tiede de Boer	Bedrijfslocaties.nl	gemiddelde
datum	16-12-2017	19-04-2017	
Grond bebouwd	€ 16,00	€ 18,00	€ 17,00
Grond onbebouwd	€ 8,00	€ 5,00	€ 6,50
Grond voor parkeren	€ 16,00	€ 19,00	€ 17,50

Individuele taxaties zijn zeer bewerkelijk

Als dit besluit niet genomen wordt is de gemeente verplicht om bij alle nieuwe huursituaties een individuele taxatie uit te laten voeren. Door de relatief beperkte omvang van de kavels is dit zeer bewerkelijk en kunnen de kosten van de taxaties niet uit de opbrengsten van het te verhuren object worden betaald.

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.

6. Uitvoering

Na een positief besluit van het college zullen de kavels ingemeten worden. Vervolgens worden de precario-overeenkomsten omgezet in huurovereenkomsten. Bij het opstellen van deze overeenkomsten dienen perceeltekeningen te worden toegevoegd. Bij het uitgeven van een nieuwe ligplaatsvergunning zal de huurovereenkomst hieraan gekoppeld worden.

Na het implementeren van de huurprijzen voor de Waarderhaven zullen ook de overige woonschepenlocaties in Haarlem getaxeerd worden.

7. Bijlagen

- (1) Taxatierapport Bedrijfslocaties.nl (waardepeildatum 19 april 2017)
- (2) Taxatierapport Tiede de Boer (waardepeildatum 1 december 2017)