

Ons nummer: 023.001402



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater grenzend aan eigen kade
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	14 november 2023
Portefeuillehouder	Henk de Boer
Team	Vastgoed
Adviseur	Siem Willem Van Steinvorn mede namens Gepke-Martha Pijnakker

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- in te stemmen met de inhoud van bijgesloten beleidsnotitie;
- over te gaan tot vaststelling van bijgesloten beleidsnotitie;
- de beleidsnotitie in werking te laten treden per 1 januari 2024, overeenkomstig hoofdstuk 6 uit genoemde beleidsnotitie;
- de geraamde opbrengsten voor de verhuur van gemeentelijke wateren te verhogen met € 40.000;
- de geraamde lasten voor beheer en onderhoud van de gemeentelijke wateren inclusief administratieve lasten te verhogen met € 40.000;
- de bedragen onder punt d. en punt e. middels de bestuursrapportage op te nemen in de begroting 2024;
- de gemeenteraad actief te informeren middels bijgesloten actieve info.

Toelichting/achtergrond

Het onderwerp bedrijfsmatig gebruik gemeentewater is één van de laatste onderwerpen welke in het kader van harmonisatie op de lange termijn agenda staat van de gemeenteraad. Het is van belang dat er een uniform beleid vastgesteld wordt hoe om te gaan met bedrijfsmatig gebruiken van gemeentewater binnen gemeente Súdwest-Fryslân.

Er is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd wat de basis is geworden van een eerste uitwerking van de beleidsnotitie welke voorgelegd is aan het college. In 2022 is na een advies voorgelegd te hebben aan het college en is het verder uitgewerkt tot de Beleidsnotitie bedrijfsmatig gebruik gemeentewater, zie bijlage 1.

Het afwegingskader is nader uitgewerkt in bijgesloten beleidsnotitie en het uitgangspunt 'nautisch verantwoord' is hierbij leidend. Met deze beleidsnotitie wordt duidelijk vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is en worden de huursommen naar een marktconform niveau getild (prijsspeil 2023). Een uitwerking van deze beleidsnotitie is dat er (nieuwe) huurovereenkomsten dienen te worden gesloten en dat de huidige huursommen worden verhoogd van € 3,35 per m² naar € 5,- per m². De verantwoording en juridische mogelijkheden hiertoe zijn omschreven in genoemde beleidsnotitie.

Het voorstel "Bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater" heeft betrekking op water dat grenst aan de eigen kade van de ondernemer en waarbij het water gebruikt wordt als verlengstuk van de bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater grenzend aan de openbare kade valt buiten dit voorstel. Ook de verhuur van jachthavens kent haar eigen dynamiek en wordt in dit voorstel/ de beleidsnotitie buiten beschouwing gelaten.

Voor de inwerkingtreding van de beleidsnotitie is gekozen voor 1 januari 2024. Reden hiervoor is dat de bedrijfsmatige gebruikers, buiten de informele informatieverstrekking via ondernemersverenigingen, schriftelijk door gemeente geïnformeerd dienen te worden. Daarnaast dienen de gebruikers een keuze te maken of ze al dan niet vervolg willen geven aan het bedrijfsmatig gebruiken van gemeentewater.

De betreffende parelsectoren (maritiem, recreatief en toeristisch) zijn een belangrijk onderdeel van het waterrijke Súdwest-Fryslân en zijn diepgeworteld in de lokale mienskip. Het is evident om eenduidige, actuele en uniforme afspraken te maken met ondernemers over het gebruik van de betreffende gemeentelijke wateren. De Gemeente heeft hierin een faciliterende rol en dient dit toekomstbestendig uit te werken.

De (huur)inkomsten geven ruimte om genoemde parelsectoren nog beter te faciliteren daar waar het gaat om beheer, onderhoud en extra voorzieningen voor wat betreft de gemeentelijke wateren en waarvoor de gemeente beheers- en onderhoudsplichtig is

De gezamenlijke uitwerking is zowel ambtelijk vanuit team Vastgoed en extern als positief ervaren. Ondanks dat er niet een geheel sluitende lijn vastgesteld kon worden is er wel een praktische uitwerking opgemaakt en vertaald naar de uitgewerkte beleidsnotitie.

Inventarisatie

De inventarisatie is in 2019-2023 middels deskresearch uitgevoerd. De inventarisatie betreft een momentopname op basis van luchtfoto's uit 2018 t/m 2022. Bij de uitvoering van de beleidsnotitie zal er op basis van actuele gegevens een afweging plaatsvinden, deze afweging kan invloed hebben op de te verwachten huurinkomsten.

Uit de deskinventarisatie kan de conclusie worden getrokken dat er 93 situaties zijn waarbij er sprake is van bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater.

Gesloten huurovereenkomsten* 34 situaties waarvan 25 in aanmerking komen voor een nieuwe huurovereenkomst en 9 situaties komen in aanmerking voor vrijstelling.

Van de 25 huurovereenkomsten kunnen 10 ondernemers aanvullend (gedeeltelijk) gebruik maken van de vrijstelling.

* met de aantekening dat uit de inventarisatie is gebleken dat er méér water in gebruik is dan wat er (destijds) is verhuurd.

Gedoogsituaties, totaal 59 situaties, 35 zullen een voorstel ontvangen voor af kunnen sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Van deze 35 situaties kunnen 10 ondernemers aanvullend (gedeeltelijk) gebruik maken van de vrijstelling.

Naast de 35 gedoogsituaties zijn er 24 gedoogsituaties waar ondernemers gebruik kunnen maken van de vrijstelling.

Totaaloverzicht:

Omschrijving	Aantal gebruik situaties	Vierkante meter	
Zittende huurders	25	8.014	m2
Vrijstelling	19	4.764	m2
Gedoogsituaties	35	10.202	m2
Vrijstelling	34	6.786	m2
Totaal		29.766	m2

De bedrijvigheid is met name gericht op de watersport en de recreatiesector.

Ondanks dat er zorgvuldig is gehandeld en dat de beleidsnotitie in goede samenwerking met externe partijen is uitgewerkt, blijft het risico dat er weerstand ontstaat doordat ondernemers worden geconfronteerd met een verhoging van kosten. In verband hiermee zijn er twee ingroeieregelingen geïntroduceerd: één voor de huidige huurders (vijf jaar) en één voor de gedoogsituaties (3 jaar). Door het toepassen van een vrijstelling en een ingroeieregeling is het de intentie om op zorgvuldige wijze tot harmonisatie te komen van het vast te stellen beleid voor het bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater.

Financiële consequenties

Er is een inschatting gemaakt van de huurinkomsten. Pas na uitwerking van alle huurovereenkomsten is duidelijk wat er daadwerkelijk aan huurinkomsten zal worden geïnd. Zowel de huidige huurders als de gedoogsituaties worden schriftelijk benaderd en naar aanleiding van de gemaakte inschatting gevraagd of er een huurovereenkomst opgesteld kan worden conform het voorstel of dat er wijzigingen doorgevoerd moeten worden.

Voor de huidige huurders is een inschatting gemaakt dat er voor 25 situaties met een totaal oppervlak van ca. 8.000 m² een huurovereenkomst opgesteld moet worden.

Voor 2024 zijn de huurinkomsten geraamd op ca. € 25.000, hierbij wordt er rekening mee gehouden dat niet alle gebruikte vierkante meters verwerkt worden in een nieuwe huurovereenkomst.

Voor de gedoogsituaties is de inschatting dat er voor 35 situaties met een totaal oppervlak van 10.000 m² een huurovereenkomst opgesteld moet worden.

Voor 2024 zijn de huurinkomsten geraamd op ca. € 35.000, ook hierbij is rekening gehouden dat niet al het gebruiksoppervlak vertaald wordt naar een huurovereenkomst.

De totaalinkomsten, voor vaststelling van de beleidsnotitie, waren voor de verhuur van bedrijfsmatig gebruik gemeentewater ca € 20.000. Na vaststelling van de beleidsnotitie zijn de inkomsten voor 2024, door verhuur van meer (water)oppervlak ca € 40.000 hoger en geraamd op ca. € 60.000. De huurinkomsten voor 2028, na ingroeieregelingen, zijn geraamd op € 80.000.

Bijlage(n)

1. Beleidsnotitie: Bedrijfsmatig gebruik gemeentewater.