

Beleidsnotitie bedrijfsmatig gebruik gemeentewater grenzend aan eigen kade ondernemer Gemeente Súdwest-Fryslân 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Algemeen

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Afbakening
- 1.4 Geldigheidsduur
- 1.5 Samenwerking Ondernemersfederatie
Súdwest-Fryslân

Hoofdstuk 2 - Juridisch kader

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Toe te passen regimes

Hoofdstuk 3 - Afwegingskader voor besluitvorming

- 3.1 Vrijstelling
- 3.2 Huur
- 3.3 Koop

Hoofdstuk 4 - Uitgangspunten en grondprijzen en prijslijst

- 4.1 Uitgangspunten
- 4.2 Gebruik van gemeentewater zonder schriftelijke overeenkomst
- 4.3 Prijslijst
 - 4.4.1 Berekening grondwaarde
 - 4.4.2 Ingroeiregeling
 - 4.4.3 Gemiddelde indexatie op basis van gemiddelde inflatie
- 4.5 Reservering huurinkomsten

Hoofdstuk 5 - Procedures

- 5.1 Zorgvuldigheid en transparantie
- 5.2 Procedure
- 5.3 Publicatie

Hoofdstuk 6 - Inwerkingtreding

- 6.1 Inwerkingtreding - algemeen
- 6.2 Gedoogsituaties
- 6.3 Lopende huurovereenkomsten

Hoofdstuk 7 - Bijlagen

Hoofdstuk 1 - Algemeen

1.1 Inleiding

In de nadere regels van de verordening Havens en overige wateren is opgenomen dat particulieren aan eigen kade langszij en één dik vrij mogen afmeren in gemeentelijk water. In diezelfde regels is opgenomen dat bedrijfsmatige gebruikers die in gemeentelijk water aan eigen kade willen afmeren zich tot de gemeente moeten wenden voor een huurovereenkomst.

Doordat de voormalige gemeenten destijds verschillend omgingen met het bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater, zijn er in de praktijk verschillende situaties te onderscheiden (huurders en gedoogsituaties). Er is behoefte aan een eenduidig en uniform beleid die aansluit op de praktijk. Deze beleidslijn is hier een invulling van en maakt aanvullend onderdeel uit van de vigerende 'Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer 2021 - 2025 Gemeente Súdwest-Fryslân'.

1.2 Doel

Het doel van deze beleidsnotitie is om voor bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater een helder, actueel en uniform beleid vast te stellen.

1.3 Afbakening

Deze beleidsnotitie heeft betrekking op bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater welk water grenst aan de eigen kade van de ondernemer. Het gebruik laat zich als volgt omschrijven: het met een vaartuig innemen van een ligplaats ten behoeve van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten, welke activiteiten worden uitgevoerd aan de eigen kade van de ondernemer. Ten behoeve van de leesbaarheid wordt in deze beleidslijn gesproken van bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater.

Gebruik van gemeentewater grenzend aan de openbare kade of het innemen van een ligplaats in een haven valt buiten deze beleidslijn en is nader geregeld in de Verordening Havens en overige wateren, de bijbehorende nadere regels en de Verordening op de heffing en invordering van lig- en staangeld. De verhuur van havens kent eveneens een eigen dynamiek en maakt geen onderdeel uit van deze beleidsnotitie.

Het feitelijk beheer en onderhoud van gemeentelijk water wordt geregeld in het beheerplan Waterbodems 2021-2025.

1.4 Geldigheidsduur

De genoemde beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer 2021 - 2025 heeft een looptijd van vier jaar en loopt tot en met 31 december 2024. De beleidsnotitie bedrijfsmatig gebruik gemeentewater betreft per de datum van vaststelling door het college van burgemeester en wethouders een aanvulling op genoemde beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer 2021 - 2025, inclusief looptijd. Na genoemde looptijd zal de beleidsnotitie bedrijfsmatig gebruik gemeentewater worden geïntegreerd in de nieuw vast te stellen beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer.

1.5 Samenwerking Ondernemersfederatie Súdwest-Fryslân

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân vindt het belangrijk dat beleid breed gedragen wordt. Om die reden is de Ondernemersfederatie Súdwest-Fryslân gevraagd mee te denken. De onderzoeken en een ruwe opzet van de beleidsnotitie zijn gedeeld met de Ondernemersfederatie en de Ondernemersfederatie is de gelegenheid geboden input te leveren. De onderzoeken en de ruwe beleidsnotitie zijn als basis gebruikt. Samen met de praktische inzichten is de beleidsnotitie verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 - Juridische kader

2.1 Algemeen

In het privaatrecht geldt het uitgangspunt van contractsvrijheid. Voor een overheidsorganisatie zoals de gemeente die privaatrechtelijke rechtshandelingen verricht is deze contractsvrijheid echter niet ongelimiteerd. Deze contractsvrijheid wordt begrensd door de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (hierna ook te noemen: ABBB), het staatssteunrecht, de Wet Markt en Overheid (hierna ook te noemen: wet M&O) en overige geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht. De ABBB, het staatssteunrecht en de Wet M&O worden hieronder kort toegelicht.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Privaatrechtelijk overheidshandelen, zoals verhuur en verkoop van gemeentelijke wateren, dient conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur plaats te vinden. Enkele beginselen die in het civiele recht regelmatig aan de orde zijn, zijn het gelijkheidsbeginsel (gelijke gevallen dienen gelijk te worden behandeld/ het creëren van gelijke kansen), het zorgvuldigheidsbeginsel (wel overwogen belangenafweging) en het motiveringsbeginsel. Met deze beleidsnotitie geeft het college van Burgemeester en wethouders uitvoering aan genoemde beginselen.

Staatsteunrecht

De gemeente mag in principe geen staatssteun verlenen (staatssteunverbod). De regels voor staatssteun gelden voor economische activiteiten die de gemeente verricht met ondernemingen, waaronder verhuur en verkoop van onroerend goed. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen moet de gemeente marktconform handelen. Als de regels voor staatssteun niet aan de orde zijn, bijvoorbeeld doordat de gemeente marktconforme tarieven hanteert of omdat de steun binnen het steunplafond van de de-minimis-regeling valt (vrijstellingsmogelijkheid c.q. de-minimissteun), dan geldt de wet M&O.

Wet Markt & Overheid

Uit de wet M&O vloeit voort dat de gemeente bij verhuur of verkoop van onroerend goed in ieder geval de integrale kostprijs moet doorberekenen. Als de marktconforme huur aldus lager ligt dan de integrale kostprijs, dan dient de integrale kostprijs als uitgangspunt te worden genomen (in plaats van het marktconforme tarief).

De wet M&O en het staatssteunrecht vullen elkaar vooral aan, met dien verstande dat de Wet M&O een zelfstandige betekenis heeft voor die gevallen wanneer het staatssteunrecht niet van toepassing is.

2.2 Toe te passen regimes

Het bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater wordt door de gemeente vormgegeven op basis van de volgende (juridische) regimes:

- A. Vrijstelling;
- B. Huur; en
- C. Koop.

A. Vrijstelling

Met dit beleid wordt een vrijstelling geïntroduceerd, vastgelegd en vastgesteld. Voor het gebruik conform het vrijstellingsafwegingskader is géén toestemming in de vorm van een (huur)overeenkomst benodigd. Het afwegingskader voor deze vrijstelling is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.1.

B. Huur

Met de (ver)huur van een waterperceel gaat de eigendom niet over en blijft de gemeente eigenaar van het waterperceel. Eventueel door de huurder in het water aangebrachte voorzieningen (zoals meerpalen, steigers etc.) zijn door natrekking dan ook juridisch eigendom van de gemeente.

De huurder krijgt het waterperceel in gebruik als ligplaatsen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en dient een vergoeding voor dit gebruik te betalen. Uitgangspunt is marktconforme verhuur. Naast eventuele dwingendrechtelijke bepalingen zijn partijen vrij om nadere afspraken vast te leggen in de huurovereenkomst. Zo wordt de aansprakelijkheid voortvloeiende uit het gebruik (inclusief de door huurder aangebrachte voorzieningen) via de huurovereenkomst doorgelegd naar de huurder. Zie voor meer informatie de aan deze beleidsnotie gehechte model-huurovereenkomst die als basis zal dienen voor de te sluiten huurovereenkomsten.
Het afwegingskader voor (ver)huur is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.2.

C. Koop

De gemeente kan overgaan tot verkoop van een waterperceel. De eigendom en daarmee ook het beheer en onderhoud gaan daarbij over op de kopende partij. In de te sluiten koopovereenkomst kan maatwerk worden geleverd door juridisch afdwingbare bepalingen op te nemen voor wat betreft het gebruik en beheer (bijvoorbeeld middels een ketting beding of kwalitatieve verplichting). Uitgangspunt is verkoop tegen een marktconforme koopsom.
Het afwegingskader voor (ver)koop is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.3.

Daar waar in deze beleidsnotitie de term waterperceel wordt gebezigd, wordt in juridische zin de ondergrond - aangrenzend aan het eigen bedrijfsperceel - van het betreffende waterperceel bedoeld.

Hoofdstuk 3 - Afwegingskader voor besluitvorming

Het besluit tot verhuur - of in uitzonderingsgevallen verkoop - van (de ondergrond van) het gemeentewater, wordt voorafgegaan door een belangenafweging. Hierbij wordt onderstaand afwegingskader toegepast.

3.1 Vrijstelling

Juridische grondslag ingebruikname	Afwegingskader	Situatieschets
Vrijstelling	<p>Situatie: enkel boten langsrij en één dik afmeren (met uitzondering van drijvende boothuisjes e.d.).</p> <ol style="list-style-type: none"> Het afmeren sluit logisch en direct aan bij de eigendom van de bedrijfsmatige gebruiker zodat sprake is van een acceptabele afmeersituatie; Er mogen geen voorzieningen (zoals meerpalen, insteekboxen, steigers etc.) in het gemeentelijk water worden aangebracht; Het waterperceel is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak (functioneel) en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan)ontwikkeling; Het beoogde gebruik en de omvang van het waterperceel is nautisch verantwoord¹ en heeft 	Situatie A

¹ Met nautisch verantwoord wordt in deze beleidsnotitie bedoeld dat het betreffende waterperceel geen ongewenste situaties tot gevolg heeft. Voor de beoordeling of het innemen van ligplaatsen ten behoeve van aangrenzende bedrijfsactiviteiten - welke activiteiten plaatsvinden op eigen terrein van de ondernemer - nautisch verantwoord is, wordt door de betreffende nautisch beheerder (provincie en/of (Gemeente) de regels

	<p>aldus geen ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud, de waterverkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden;</p> <p>5. Toestemming voor deze vorm van afmeren vindt plaats op grond van deze beleidsnotitie.</p>	
--	--	--

3.2 Huur

Juridische grondslag ingebruikname	Afwegingskader	Situatieschets
Huur	<p>Situatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dubbeldik afmeren; en/of - op z'n kopse kant afmeren; en/of - aangebrachte voorzieningen. <ol style="list-style-type: none"> 1. Het waterperceel sluit logisch en direct aan bij de eigendom van de bedrijfsmatige gebruiker zodat sprake is van een acceptabele ingebruikname; 2. Het waterperceel is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak (functioneel) en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan)ontwikkeling; 3. Het waterperceel maakt geen onderdeel uit van een lopende grondexploitatie; 4. Het beoogde gebruik en de omvang van het waterperceel is nautisch verantwoord² en heeft aldus geen ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud, de waterverkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden; 5. Toestemming voor deze vorm van afmeren vindt haar grondslag in een huurovereenkomst; 6. Verhuur voor onbepaalde tijd is niet mogelijk. Een huurovereenkomst wordt aangegaan voor: <ul style="list-style-type: none"> - de periode van 5 jaar; - met aansluitende verlengingsmogelijkheden; - tegen een vaste huurprijs (geen jaarlijkse indexering); - aanpassing van de huurprijs na 5 jaar aan de hand van het op dat moment geldende grondprijzenbeleid (met dien verstande dat de herziene huurprijs niet lager zal zijn dan de tot dan toe geldende huurprijs). 7. De vrijstelling is niet aan de orde. De huurder betaald huur over het gehele in gebruik te nemen/ genomen waterperceel. 	Situatie B, C en D

van de vaarwegclassificaties gehanteerd, welke zijn vastgesteld in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP). Zo wordt er bijvoorbeeld beoordeeld of het gewenste bedrijfsmatige gebruik in c.q. op het betreffende perceel gemeentewater past binnen de geldende vaarwegdiepte en vaarwegbreedte.

² Zie toelichting onder voetnoot 1.

3.3 Koop

Juridische grondslag ingebruikname	Afwegingskader	Situatieschets
Koop	<p>Situatie:</p> <p>- De mogelijkheid van koop betreft maatwerk.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het waterperceel sluit logisch en direct aan bij de eigendom van de bedrijfsmatige gebruiker zodat sprake is van een acceptabele verkaveling; 2. Het waterperceel is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak (functioneel) en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of een toekomstige (plan)ontwikkeling; 3. Het waterperceel maakt geen onderdeel uit van een lopende grondexploitatie; 4. Het beoogde gebruik en de omvang van het waterperceel is nautisch verantwoord³ en heeft aldus geen ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud, de waterverkeersveiligheid of het leefgenot van omwonenden; 5. Met de verkoop van het waterperceel wordt de gebruiker eigenaar van het waterperceel en is daarmee volledig voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het betreffende waterperceel. 	Situatie B, C en D

Hoofdstuk 4 - Uitgangspunten en grondprijzen en prijslijst

4.1 Uitgangspunten

Nr. 1	Verhuur van het waterperceel - uitgangspunten prijsvaststelling
1.1	De huurprijs bedraagt 10% van de grondwaarde per m2. Op het moment van vaststelling van deze beleidsnotitie bedraagt de jaarlijkse huursom € 5,00 per m2 (prijspeil 2023).
1.2	De huidige huurders komen voor ingroeieregeling A. in aanmerking.
1.3	De huidige gedoogsituaties komen voor ingroeieregeling B. in aanmerking.
1.4	Nieuwe huuraanvragen (vanaf moment vaststelling beleidsnotitie) beginnen met een aanvangshuursom conform de vastgestelde prijspeil van het betreffende jaar waarin de huurovereenkomst wordt aangegaan (er geldt geen ingroeieregeling).
1.5	Nieuwe huurprijzen zullen niet lager zijn dan € 100,- per jaar om daarmee de gemeentelijke kosten in verband met administratie, incasso etc. te dekken.

³ Zie toelichting onder voetnoot 1.

Nr. 2	Verkoop van het waterperceel - uitgangspunten prijsvaststelling
2.1	Eventuele verkoop vindt plaats tegen de grondwaarde per m ² . Op het moment van vaststelling van deze beleidslijn bedraagt de grondwaarde € 50,00 per m ² (prijspeil 2023).
2.2	Er wordt rekening gehouden met de waarde en de ligging van het waterperceel. <i>Toelichting:</i> <i>Uit meerdere taxaties is gebleken dat de grondwaarde van de betreffende waterpercelen als bedoeld in deze beleidsnotitie, namelijk grenzend aan de eigen kade van de ondernemer, in de gehele gemeente gelijk aan elkaar zijn. Namelijk een grondwaarde van € 50,00 per m². Dit is onder meer toe te schrijven aan het feit dat de betreffende waterpercelen grenzen aan de eigen kade van de ondernemer waardoor niemand anders belang heeft bij het betreffende waterperceel.</i>
2.3	Als er sprake is van een overduidelijke meerwaarde dan wordt de grondprijs met minimaal 50% verhoogd. <i>Toelichting:</i> <i>Wanneer het aan te kopen waterperceel een aanzienlijk waarde vermeerderend effect heeft op het bestaande bezit van de bedrijfsmatige gebruiker (het aangrenzende hoofdperceel) kan de grondprijs met minimaal 50% worden verhoogd.</i>
2.4	Als er sprake is van factoren die een verlaging van de waarde tot gevolg hebben, dan wordt de betreffende grondprijs met maximaal 50% verlaagd. <i>Toelichting:</i> <i>Wanneer het aan te kopen waterperceel belast is met bijzondere erfdienstbaarheden, nadelige bodemgesteldheid of extra onderhoud kan de grondprijs met maximaal 50% worden verlaagd.</i>
2.5	De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de waarde van het betreffende waterperceel te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur, welke taxatie als uitgangspunt voor een eventuele verkoop en daarmee koopsom kan dienen.

4.2 Gebruik van gemeentewater zonder schriftelijke overeenkomst

Als er gemeentewater zonder schriftelijke overeenkomst in gebruik is of wordt genomen onderneemt de gemeente actie ter voorkoming van ongewenste situaties zoals: ongelijke behandeling van gelijke gevallen, ongewenste precedentwerking en strijd met wet- en regelgeving (zoals het staatssteunrecht en de wet Markt & Overheid). De gemeente zet in op het vertalen van dit gebruik naar een schriftelijke huurovereenkomst. In zeer specifieke situaties is verkoop mogelijk een optie.

4.3 Prijslijst

Alle prijzen voor de verhuur en verkoop worden opgenomen in de vigerende prijslijst behorende bij de genoemde beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer. Deze prijslijst kan jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders worden herzien.

4.4.1 Berekening grondwaarde

Voor het jaar 2023 is de grondwaarde voor de waterpercelen op € 50,- per m² vastgesteld. Deze vaststelling is tot stand gekomen op basis van taxatie met peildatum 2019, 2020. De huursom bedraagt 10% van de grondwaarde, aldus € 5,- per m². Dit betekent een totale stijging van € 1,65 ten opzichte van de huidige huursommen ad € 3,35. Deze stijging wordt middels de hierna in bepaling 4.4.2 uiteengezette ingroeieregeling doorgevoerd.

4.4.2 Ingroeiregeling

Er zijn twee situaties te onderscheiden en daarmee ook twee ingroeiregelingen: A en B.

Ingroeiregeling A. is bestemd voor de huidige huurders. De nieuwe huurprijs wordt in een periode van vijf (5) jaar op marktconform niveau gebracht.

Ingroeiregeling B. is bestemd voor de huidige gedoogsituaties. Zij hebben tot dusver geen huur hoeven betalen, maar moeten evenwel de huurprijs als kostenpost opnemen in hun exploitatiebegroting. De nieuwe huurprijs wordt in een periode van twee (2) jaar op marktconform niveau gebracht.

De ingroeiregelingen laten zich als volgt vertalen.

Ingroeiregeling A - 5 jaar (huidige huurders)

Nr.	Jaartal	Jaarlijkse huursom per m2 (excl. Btw)	Stijging verdeeld over 5 jaar
6.	1 jan. 2029	In geval van verlenging huurovereenkomst: vaststelling nieuwe huursom conform prijspeil 2029.	
5.	1 jan. 2028	€ 5,00	(+ € 0,33)
4.	1 jan. 2027	€ 4,67	(+ € 0,33)
3.	1 jan. 2026	€ 4,34	(+ € 0,33)
2.	1 jan. 2025	€ 4,01	(+ € 0,33)
1.	1 jan. 2024	€ 3,68	(+ € 0,33)
0.	1 jan. 2023	€ 3,35 (huidige huur)	-

Ingroeiregeling B - 3 jaar (huidige gedoogsituaties)

Nr.	Jaartal	Jaarlijkse huursom per m2 (excl. Btw)	Stijging verdeeld over 2 jaar
6.	1 jan. 2029	In geval van verlenging huurovereenkomst: vaststelling nieuwe huursom conform prijspeil 2029.	
5.	1 jan. 2028	€ 5,00	
4.	1 jan. 2027	€ 5,00	
3.	1 jan. 2026	€ 5,00	(+ € 0,55)
2.	1 jan. 2025	€ 4,45	(+ € 0,55)
1.	1 jan. 2024	€ 3,90	
0.	1 jan. 2023	-	-

4.4.3 Gemiddelde indexatie op basis van gemiddelde inflatie

De nieuwe huursom ad € 5,00/ m2 ligt voorts in de lijn met de gemiddelde indexatie vanaf 2005 op basis van gemiddelde inflatie, zoals in onderstaand overzicht uiteen is gezet.

Gemiddelde indexatie vanaf 2005 op basis van gemiddelde inflatie									
				Huurprijs aanvang					
Huurprijs				Huurprijs aanvang					
Gemiddelde indexatie									
Nieuwe				Nieuwe				Gemiddelde inflatie Nederland (CPI) - per jaar	
Jaar	Huurprijs	indexatie	huurprijs	Jaar	Huurprijs	Indexatie	huurprijs		
2005	3,35	0,07	3,42	2005	3,35	0,04	3,39	CPI Nederland 2004	1,26%
2006	3,42	0,07	3,49	2006	3,39	0,06	3,45	CPI Nederland 2005	1,69%
2007	3,49	0,07	3,56	2007	3,45	0,04	3,49	CPI Nederland 2006	1,10%
2008	3,56	0,07	3,63	2008	3,49	0,06	3,54	CPI Nederland 2007	1,61%
2009	3,63	0,07	3,70	2009	3,54	0,09	3,63	CPI Nederland 2008	2,49%
2010	3,70	0,07	3,77	2010	3,63	0,04	3,68	CPI Nederland 2009	1,19%
2011	3,77	0,08	3,85	2011	3,68	0,05	3,72	CPI Nederland 2010	1,28%
2012	3,85	0,08	3,93	2012	3,72	0,09	3,81	CPI Nederland 2011	2,34%
2013	3,93	0,08	4,00	2013	3,81	0,09	3,90	CPI Nederland 2012	2,46%
2014	4,00	0,08	4,08	2014	3,90	0,10	4,00	CPI Nederland 2013	2,51%
2015	4,08	0,08	4,17	2015	4,00	0,04	4,04	CPI Nederland 2014	0,98%
2016	4,17	0,08	4,25	2016	4,04	0,02	4,06	CPI Nederland 2015	0,60%
2017	4,25	0,08	4,33	2017	4,06	0,01	4,08	CPI Nederland 2016	0,32%
2018	4,33	0,09	4,42	2018	4,08	0,06	4,13	CPI Nederland 2017	1,38%
2019	4,42	0,09	4,51	2019	4,13	0,07	4,20	CPI Nederland 2018	1,70%
2020	4,51	0,09	4,60	2020	4,20	0,11	4,31	CPI Nederland 2019	2,63%
2021	4,60	0,09	4,69	2021	4,31	0,06	4,37	CPI Nederland 2020	1,28%
2022	4,69	0,09	4,78	2022	4,37	0,12	4,49	CPI Nederland 2021	2,68%
2023	4,78	0,10	4,88	2023	4,49	0,38	4,87	CPI Nederland 2022	8,50%
2024	4,88	0,10	4,98						
2025	4,98	0,10	5,08						
2026	5,08	0,10	5,18						
2027	5,18	0,10	5,28						
2028	5,28	0,11	5,39						
2029	5,39	0,11	5,50						
2030	5,50	0,11	5,61						

4.5 Reservering huurinkomsten

De gemeente is in de hoedanigheid van verhuurder verantwoordelijk voor groot onderhoud aan het gemeentelijk water (zoals het op diepte houden van de waterbodembodem door middel van baggerwerkzaamheden).

De huurinkomsten die geïnd worden voor het bedrijfsmatig gebruik van gemeentewater zullen naar eigen inzicht door de gemeente worden ingezet ten behoeve van het beheer en onderhoud - in de breedste zin des woords - van de gemeentelijke wateren waarvoor de gemeente beheers- en onderhoudsplichtig is. Welke beheers- en/of onderhoudstaken al dan niet worden uitgevoerd (inclusief prioritering), is geheel ter beoordeling aan de gemeente. De huurder kan aan de hiervoor bedoelde reservering van huurinkomsten geen rechten ontleen.

Hoofdstuk 5 - Procedures

5.1 Zorgvuldigheid en transparantie

Zorgvuldigheid en transparantie waarbij gelijke gevallen op een gelijke wijze worden beoordeeld en behandeld staan voorop. Deze beleidsnotitie draagt bij aan die zorgvuldigheid en transparantie. In dit hoofdstuk zetten we de te volgen procedure(s) uiteen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen:

1. een procedure waarbij de gemeente een verzoek van een derde ontvangt; en
2. een procedure waarbij het initiatief tot verhuur of verkoop bij de gemeente ligt.

5.2 Procedure

Nr. 3.	Procedure huren (of kopen) van waterpercelen - op verzoek van een derde
3.1	Registratie van de ontvangst van het verzoek in Corsa.
3.2	Eerste beoordeling op basis van feiten, beleid, wet- en regelgeving; verzoek direct afwijzen als dit helder is.
3.3	Intern advies vragen (team(s) ROEZ, Water etc.); evt. verzoek afwijzen als dit helder is.
3.4	Publicatie van de voorgenomen verhuur/ verkoop in het gemeenteblad.
3.5	Besluit door manager Vastgoed en bekend maken d.m.v het toezenden van de huurovereenkomst of koopovereenkomst.

Nr. 4.	Procedure verhuren (of verkopen) van waterpercelen - op initiatief van de gemeente
4.1	Eerste beoordeling op basis van feiten, beleid, wet- en regelgeving.
4.2	Intern advies vragen (team(s) ROEZ, Water etc.).
4.3	In geval van positieve vooruitzichten, benaderen potentiële huurder/ koper.
4.4	Publicatie van de voorgenomen verhuur/ verkoop in het gemeenteblad.
4.5	Besluit door manager Vastgoed en bekend maken d.m.v het toezenden van de huurovereenkomst of koopovereenkomst.

5.3 Publicatie

In het kader van mededinging en transparantie maakt de gemeente de voorgenomen verhuren/ verkopen voorafgaand aan het sluiten van een huurovereenkomst/ koopovereenkomst bekend zodat eenieder hiervan kennis kan nemen. De voorgenomen verhuur/ verkoop wordt gedurende twintig (20) kalenderdagen gepubliceerd in het gemeenteblad. Een ieder heeft de mogelijkheid om binnen de genoemde termijn op de voorgenomen verkoop of verhuur te reageren. Indien er na de publicatietermijn geen reacties zijn ontvangen, wordt de verhuur/ verkoop verder afgewikkeld door het sluiten van een huurovereenkomst/ koopovereenkomst.

Hoofdstuk 6 - Inwerkingtreding

6.1 Inwerkingtreding - algemeen

Het op basis van deze beleidsnotitie door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleid gaat in op 1 januari 2024.

In deze beleidsnotitie zijn twee situaties te onderscheiden: de lopende huurovereenkomsten en de gedoogsituaties (zie ook bepaling 4.4.2 van deze beleidsnotitie).

6.2 Gedoogsituaties

De gedoogsituaties krijgen na de vaststelling van deze beleidsnotitie een huurovereenkomst aangeboden conform dit beleid, ingaande vanaf 1 januari 2024 (zie ook bepaling 4.2 van deze beleidsnotitie).

6.3 Lopende huurovereenkomsten

Veel lopende huurovereenkomsten wijken af van het in deze beleidsnotitie vastgestelde beleid. Gelet op het doel van deze beleidsnotitie - een helder, actueel en uniform beleid - wil de gemeente alle reeds lopende huurovereenkomsten omzetten in nieuwe huurovereenkomsten overeenkomstig

deze beleidsnotitie, zodat voor alle situaties vanaf 1 januari 2024 dezelfde voorwaarden gaan gelden.

In de meeste reeds gesloten huurovereenkomsten is een specifieke bepaling opgenomen dat de gemeente de bevoegdheid heeft om het huurtarief te indexeren. De laatste indexatie is doorgevoerd in 2004. De reeds gesloten huurovereenkomsten bieden geen andere mogelijkheden om de tarieven en/of voorwaarden tussentijds te wijzigen. De gemeente heeft vier mogelijkheden ten aanzien van de lopende huurcontracten, te weten:

1. De gemeente sluit met goedvinden van de zittende huurders nieuwe huurovereenkomsten conform deze beleidsnotitie, ingaande op 1 januari 2024;
2. De gemeente is gehouden om met terugwerkende kracht de indexering zoals opgenomen in de lopende huurovereenkomsten door te berekenen en daarmee achterstallige huur te vorderen voor wat betreft de periode van de afgelopen vijf (5) jaren. Hierbij geldt dat de gemeente mag doorindexeren vanaf het moment dat de laatste indexatie heeft plaatsgevonden (2004). Vervolgens wordt de huur op basis van de herberekende indexatie in rekening gesteld;
3. De gemeente zegt - daar waar mogelijk - alle bestaande huurovereenkomsten schriftelijk op en biedt de huurders een nieuwe huurovereenkomst aan conform deze beleidsnotitie, ingaande (eventueel met terugwerkende kracht) op 1 januari 2024;
4. Daar waar opzegging niet mogelijk is, past de gemeente op basis van een uitsterfsysteem de lopende huurovereenkomsten niet aan.

Het verschil ziet met name op het oude huurtarief (€ 3,35 per m²) versus het nieuwe huurtarief (€ 5,00 per m²). Het nieuwe huurtarief is tot stand gekomen op basis van een objectieve, redelijke en toetsbare onderbouwing (zie bepaling 4.4.1 t/m 4.4.3 van deze beleidsnotitie).

Gelet op het doel van deze beleidsnotitie zet de gemeente - in samenspraak met de Ondernemersfederatie Súdwest-Fryslân - in op optie 1. Voor die situaties waarin optie 1 geen uitkomst biedt, zal de gemeente overgaan op optie 3.

Hoofdstuk 7 - Bijlagen

- Situatieschets A;
- Situatieschets B;
- Situatieschets C;
- Situatieschets D;
- Model huurovereenkomsten;
- Model informatie brieven;