

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 31 mei 2016

Onderwerp Vaststellen begrotingswijzing ten behoeve van de verplaatsing van woonboten van de Bolder in Leidschendam Centrum naar de Starrevaart

Categorie A

Verseonnummer 1591363 / 1600470

Portefeuillehouder Wethouder Kist

Behandeld door Mevrouw Van der Ark

1. Samenvatting

Met de bewoners van de woonboten aan de Bolder in Leidschendam Centrum heeft overleg plaatsgevonden over verplaatsing van hun woonboten naar de Starrevaart in Leidschendam of vertrek naar de wal tegen een tegemoetkoming van € 50.000. Met de bewoners van 3 woonboten is een principe-overeenstemming bereikt over verplaatsing van hun woonboten naar de Starrevaart. Met de bewoners van 1 woonboot nog niet, die hebben een voorkeur voor het plaatsen van een andere woonboot in de Starrevaart. In dit raadsvoorstel worden de betreffende opties toegelicht en wordt voorgesteld in te stemmen met het daarvoor benodigde budget en dekkingsmiddelen.

2. Inhoudelijke toelichting

In 2010 zijn de huurovereenkomsten van de ligplaatsen voor de woonboten aan de Bolder opgezegd. Overleg over een nieuwe marktconforme huurovereenkomst is destijds niet tot stand gekomen, waardoor naar de mening van de gemeente en ook overigens van de huisadvocaat, de bewoners geen rechten meer hebben om te blijven. De bewoners zijn van mening dat zij nog wel aanspraak op huurrechten kunnen maken. Door de aanleg van een ondergrondse waterberging met damwanden, blijkt het kostbaar om de woonboten nog zo in te passen als eerder gedacht en gaat dit bovendien ten koste van de grootte van de waterpartij. Om deze reden heeft de Vof Leidschendam Centrum budget ter beschikking gesteld aan de gemeente voor de verplaatsing van de woonboten buiten Leidschendam Centrum.

2.1 Overleg met bewoners van de Bolder

Vanaf maart 2015 heeft intensief overleg plaatsgevonden met de bewoners. Het liefste zouden de bewoners aan de Bolder in Leidschendam Centrum blijven wonen, maar na een lang proces is met de bewoners van de Bolder 2, 3 en 4 onlangs in principe overeenstemming bereikt over de verplaatsing van hun boten naar de Starrevaart. Belangrijk voor hen was daarbij de toezegging van

het Hoogheemraadschap van Rijnland, als eigenaar van het water, dat de ligplaats kan worden gekocht. Dit geeft de bewoners meer zekerheid dan voorheen. Indien de ligplaats door de bewoners wordt gekocht, kan conform het geldende grondbeleid ook de aangrenzende tuingrond van de gemeente worden gekocht. Dat geldt uiteraard ook voor de huidige bewoners van het Starrevaartpad.

De bewoners van de Bolder 1 hebben een stalen boot, die vermoedelijk de verhuizing technisch gezien niet aan kan en willen liever een andere boot in de Starrevaart plaatsen. Met hen is nog geen overeenstemming bereikt, omdat zij nog geen passende boot gevonden hebben. Tot slot is als alternatief een tegemoetkoming van € 50.000 aangeboden bij vertrek en verhuizing naar de wal. Vooralsnog wil geen van de bewoners hier gebruik van maken. Voor deze drie situaties zijn aparte Vaststellings-overeenkomsten opgesteld (bijgaand). Hieronder wordt de hoofdlijn van de desbetreffende overeenkomsten toegelicht.

Vaststellingsovereenkomst Verplaatsing van bestaande woonboten (Bolder 2, 3, 4)

De gemeente verzorgt het transport en betaalt de verzekering daarvan, legt de aanmeervoorzieningen in de Starrevaart aan, de nutsaansluitingen, een tuin met een beukenhaag als erfafscheiding en een berging. Er wordt een verhuiskostenvergoeding verstrekt van € 5.000 en de achterblijvende opstallen aan de Bolder worden door de gemeente opgeruimd. De bewoners, laten de oude ligplaats en tuin netjes achter. Zij huren of kopen het ligwater van Rijnland, huren of kopen de naast de nieuwe ligplaats gelegen tuingrond van de gemeente, zij verzekeren de boot tijdelijke tegen transportschade (indien mogelijk) en zij zien af van naar hun mening nog bestaande oude rechten. De concept-huurovereenkomsten van zowel de ligplaats van Rijnland als de huur van tuingrond, zijn als bijlage bij de Vaststellingsovereenkomst gevoegd. De planning van de verplaatsing is gekoppeld aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, en vindt op zijn vroegst rond 1 oktober 2016 plaats.

Vaststellingsovereenkomst Plaatsen van een "nieuwe boot" aan de Starrevaart (Bolder 1)

De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van een nieuwe woonboot aan de Starrevaart, de aansluiting daarvan op de nutsvoorzieningen, en het afvoeren van de woonboot aan de Bolder. Ze krijgen daarvoor een half jaar de tijd, met één keer een verlenging van een half jaar (uiterste datum wordt dan 1 juli 2017). De gemeente betaalt daarvoor een vergoeding € 17.500. De gemeente plaatst bij deze ligplaats alleen een berging, indien de verhuizing min of meer in dezelfde periode plaatsvindt als voor de andere woonboten, omdat er anders een onbeheerde berging staat. Als de datum van plaatsing van de nieuwe boot nog niet zeker is, wordt de berging als bouw pakket verstrekt. Voorts gelden op hoofdlijnen dezelfde afspraken als bij de verplaatsing.

Voor beide overeenkomsten gelden de volgende opschortende voorwaarden:

- Er wordt een huur- of koopovereenkomst voor het ligwater getekend door de bewoners;
- het bestemmingsplan Leidschendam-Zuid wordt van kracht;

- uw raad stemt in met het benodigde budget.

Indien deze voorwaarden niet in vervulling gaan, kan alsnog gekozen worden voor de tegemoetkoming.

Vaststellingsovereenkomst tegemoetkoming (alternatief)

De gemeente betaalt een tegemoetkoming van € 50.000 als de bewoner met zijn boot geen ligplaats meer zal innemen en daarom verhuist naar de wal. De bewoner kan in dat geval in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. De bewoner voert de woonboot af naar de sloop of buiten de gemeente en ruimt de oude ligplaatslocatie op. Ook hiervoor geldt de opschortende voorwaarde dat uw raad instemt met het benodigde budget.

Uiterste consequentie bij geen overeenstemming

De uiterste consequentie bij het niet bereiken van overeenstemming met de bewoners, is een juridische procedure voor ontruiming van de ligplaatsen aan de Bolder. Dit heeft uiteraard niet de voorkeur, maar is volgens de gemeenteadvocaat een reële optie.

2.2 Inpassing bestaande woonboten

Van de woonboten die nu al in de Starrevaart liggen, moeten er twee opschuiven om te passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Eén woonboot om te kunnen voldoen aan de minimale afstand tussen de boten van 5 meter en één omdat deze moet opschuiven voor de inpassing van een woonboot van de Bolder. Om deze reden is afgesproken dat ook deze laatste verplaatsing door de gemeente wordt gedaan. Om te bewerkstelligen dat alle woonboten tijdig op de juiste plek komen te liggen, is voor de andere woonboot afgesproken een extra meerpaal te slaan, zodat de eigenaar deze woonboot eenvoudig kan verplaatsen. Voorts is met de huidige bewoners afgesproken dat de gemeente hun tuinen voorziet van eenzelfde beukenhaag als voor de nieuwe bewoners en zal een bouwpakket worden verstrekt voor de plaatsing van een standaardberging. Hiermee wordt een eenduidige uitstraling van de tuinen aan het Starrevaartpad bereikt. De huidige bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluitingen op de nutsvoorzieningen en riolering, de aanpassing van hun ligplaatsovereenkomst met Rijnland en voor het ontruimen van de eerder illegaal in gebruik genomen tuinen. De afspraken met de huidige bewoners moeten nog in een overeenkomst worden opgenomen. Dit is voorzien, na instemming van uw raad.

2.3 Eigendom aangrenzende grond en beschoeiing

Gebleken is dat Rijnland niet alleen eigenaar is van het water van de Starrevaart, maar ook van een scheg grond van de aangrenzende dijk, waardoor enkele bewoners een deel tuingrond huren of kopen van Rijnland en de rest van de gemeente. Voorts is de beschoeiing in niet al te beste staat en zou het verstandig zijn om voordat hier extra boten worden geplaatst, deze beschoeiing te vernieuwen. Overleg hierover met Rijnland is gaande, waarbij er nu van wordt uitgegaan dat dit voor de gemeente geen financiële consequenties heeft.

2.4. Planning

De overeenkomsten zijn ter ondertekening toegestuurd aan de bewoners, met verzoek ondertekend retour te zenden voorafgaande aan de commissiebehandeling. Het op 29 maart 2016 vastgestelde bestemmingsplan Leidschendam-Zuid ligt nog ter inzage tot 1 juli 2016. Begin juli is bekend of er beroep is ingediend. Als dit het geval is, kan dit flinke vertraging in de uitvoering opleveren. Omdat de werkzaamheden aan de Plaspoelhaven gefaseerd worden uitgevoerd, heeft dit geen invloed op de uitvoering van dit plan. Na akkoord van uw raad is de planning als volgt:

- Juli-sept 2016: Voorbereidende werkzaamheden (voorbehoud m.b.t. verkrijgen rechtskracht bestemmingsplan).
- Okt-nov 2016: Vroegste moment verhuizing woonboten naar Starrevaart (voorbehoud m.b.t. verkrijgen rechtskracht bestemmingsplan).
- 1 juli 2017: Inschatting uiterste datum alle woonboten in de Starrevaart zijn geplaatst.

3. Financiële toelichting

Geraamde kosten

De kosten voor de verplaatsing van de woonboten en de noodzakelijke voorzieningen en werken aan en in de Starrevaart zijn, mede op basis van offertes, geraamd op € 166.000. De overige kosten zoals vergoedingen, VTU, inhuur externe expertise en onvoorzien zijn geraamd op € 144.000. Daarmee komen de totale kosten op € 310.000. Zie onderstaand overzicht.

Verplaatsing en voorzieningen Starrevaart	Raming excl. BTW
4 bergingen voor verplaatste woonboten van de Bolder	
4 bouwpakketten bergingen bestaande woonboten Starrevaart	
Beukenhagen voor 8 tuinen	
aanmeervoorzieningen 4 woonboten van de Bolder	
aanmeervoorziening bestaande woonboot nr. 5	
meerpaal bestaande woonboot nr.3	
snoeien en baggeren Bolder t.b.v. verplaatsing	
baggeren Starrevaart waar nodig	
wegslepen/ transport 3 woonboten Bolder en intakelen	
verplaatsen woonboot Starrevaart nr.5	
nutsvoorzieningen nieuwe boten en nr 5	
aanleggen ca. 5 parkeerplaatsen De Star	
Subtotaal	€ 166.000,00
Overige kosten	
verbreden laatste stuk Starrevaartpad & riolering (gereed)	€ 40.000,00
vergoeding verhuizing en inrichting tuin	€ 20.000,00

vergoeding zelf plaatsen nieuwe boot	€ 17.500,00
leges vergunningen woonboten en bergingen	€ 1.500,00
VTU	€ 30.000,00
externe adviezen (huisadvocaat, technisch onderzoek ed)	€ 10.000,00
Onvoorzien en proceskosten	€ 25.000,00
Subtotaal	€ 144.000,00
Totaal excl. BTW	€ 310.000,00

Voor het geval het bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt en alle bewoners alsnog gebruik maken van de tegemoetkoming van € 50.000, kan het daarvoor benodigde budget van € 200.000 gedekt worden uit de kosten voor verplaatsing en voorzieningen (€ 166.000) en de posten vergoedingen VTU (deels) en de post onvoorzien (tezamen meer dan € 40.000). Deze kosten zijn dan niet nodig immers.

Dekking

Door de Vof Leidschendam Centrum is een budget ter beschikking gesteld van € 100.000 voor het verplaatsen van minimaal 2 woonboten en € 160.000 indien alle woonboten van de Bolder weggaan. Uitgangspunt is dat er geen woonboten meer achterblijven op de Bolder, immers, indien geen overeenstemming wordt bereikt zal in het uiterste geval worden overgegaan tot ontruiming. Binnen de algemene reserve grondexploitatie werd tot 1 januari 2016 rekening gehouden met een bedrag van € 100.000 als bijdrage in de dekking van de kosten voor het verplaatsen van de woonboten. Door het opheffen van deze reserve per 31 december 2015, is het nog niet bestemde bedrag van € 100.000 toegevoegd aan de algemene reserve vrij besteedbaar. Dit houdt in dat binnen de algemene reserve vrij besteedbaar nog steeds een bedrag beschikbaar is van € 100.000 als bijdrage in de kosten. Gezien de geraamde kosten van € 310.000 betekent dit per saldo dat een bedrag van in totaal € 260.000 beschikbaar is.

Door de mogelijke verkoop van de tuinen aan het Starrevaartpad (4 x bestaande bewoners en 4 x bewoners van de Bolder) is er een potentiële opbrengst van 8 x ca. € 12.500 is € 100.000. De meeste bewoners hebben de wens aangegeven nu of in de toekomst te willen kopen, maar of zij dat ook daadwerkelijk kunnen betalen en ook zullen doen is uiteraard de vraag. Ook de verhuur van tuingrond genereert een opbrengst maar die is, na aftrek beheerskosten, beperkt. Gezien de onzekerheid over daadwerkelijke verkoop van de tuinen, kunnen verkoopopbrengsten vooralsnog niet als dekking ingezet worden voor de bekostiging van de verplaatsing van de woonboten.

Voorstel

Voorgesteld wordt om in 2016 een totaal budget op de begroting te brengen van € 310.000 en dit budget te dekken vanuit de vergoeding van de VOF Leidschendam Centrum voor een bedrag van € 160.000 en aanvullend vanuit een bijdrage van € 150.000 uit de algemene reserve vrij

besteedbaar. Tevens wordt voorgesteld om de eventuele verkoopopbrengsten uit de verkoop van de tuinen aan het Starrevaartpad terug te storten in de algemene reserve vrij besteedbaar.

4. Communicatie

Met de bewoners van de Bolder heeft intensief overleg plaatsgevonden over de verplaatsing en zij zijn bekend met het vervolgtraject. Na akkoord van uw raad zal in juli een terugkoppeling plaatsvinden en zullen afspraken over de feitelijke uitvoering worden gemaakt. Ook met de huidige bewoners van het Starrevaartpad heeft regelmatig overleg plaatsgevonden en ook met hen zal begin juli verder worden gesproken over de vastlegging van de afspraken en uitvoering daarvan.

5. Conclusie en voorstel

Op grond van het voorgaande wordt voorgesteld om:

1. Een budget van € 310.000 op te brengen en te dekken vanuit de vergoeding van de Vof Leidschendam Centrum van € 160.000 en een € 150.000 uit de algemene reserve vrij besteedbaar.
2. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester