

agenda vergadering van **Burgemeester en Wethouders**
 datum: 8 april 2003

30

sector/dienst/afd.: ROIB/Binnenwaterbeheer (Project Wonen op Water)
--

punt:

nr.:

Onderwerp: Heroverweging voornemen erfpacht onder woonboten in te voeren.

Gevraagde beslissing:

In te stemmen met de volgende beslissingen:

1. Vooralsnog, in afwijking van het B&W besluit van 12 februari 2002 inzake "Erfpachtuitgifte van waterpercelen voor woonboten", geen voorstel naar de Raad te brengen voor invoering van erfpacht voor nieuwe ligplaatsen in met name de Houthavens en IJburg
 2. Een voorstel voor te bereiden om af te zien van invoering van erfpacht onder woonboten en bij de voorbereiding van dat voorstel de volgende randvoorwaarden mee te geven:
 - a. het afzien van erfpacht heeft geen nadelige financiële consequenties voor het realiseren van plannen in de Houthavens en IJburg;
 - b. voor het "uitgeven" van nieuwe ligplaatsen voor nieuwe woonboten in (in eerste instantie) de Houthavens en IJburg wordt een juridisch en maatschappelijk realiseerbaar alternatief geboden:
 - c. aan het voorstel wordt een, na overleg met stadsdelen en woonbootorganisaties opgesteld, traject gekoppeld voor heroverweging van de hoogte van de precario voor ligplaatsen voor woonboten. Het streven is dit voorstel voor het zomerreces bij de gemeenteraad in te dienen
 3. Aan Binnenwaterbeheer (BBA)/Project Wonen op Water (waarin de stadsdelen nadrukkelijk zijn vertegenwoordigd) de opdracht te geven dit voorstel voor te bereiden in overleg met Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Daarbij zullen de voorwaarden onder 2.a. en 2.b. in samenwerking met de projectbureaus IJburg en Houthavens worden ingevuld en zal over de voorwaarde onder 2.c. met de dienst gemeentebelastingen (GDA) worden overlegd.
-

Korte toelichting (bestuurlijke context):

De gemeenteraad is in 1999 met voorbehoud accoord gegaan met het voornemen van uw College voorstellen uit te werken voor erfpacht voor woonboten.

Naar aanleiding van de mogelijke complicaties bij invoering van erfpacht voor woonboten en de grote weerstand die in de inspraak naar voren kwam heeft uw College in 2002 besloten erfpacht vooralsnog alleen voor de nieuwe ligplaatsen in met name de Houthavens en IJburg verder uit te werken. Die uitwerking zou nu aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In het kader van het project "Wonen op Water" worden diverse dossiers opnieuw overwogen. Daarbij vindt ook overleg plaats met stadsdelen en woonbootorganisaties.

In het kader van die heroverweging wordt nu voorgesteld alsnog alternatieven voor erfpacht voor woonboten uit te werken en een besluit voor te bereiden om af te zien van erfpacht voor woonboten.

Onderbouwing gevraagde beslissingen:

ja

Meegezonden stukken:

Memo "Discussie erfpacht"

Ter inzage gelegde stukken:

- N.v.t.

Behandeling in Raadscommissie: n.v.t.

Behandeling in de Gemeenteraad: n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Intern overleg:

Het voorstel is in overeenstemming met het Ontwikkelingsbedrijf en de projectgroepen IJburg en Houthavens opgesteld, over het voornemen rond de discussie over precario is overeenstemming met Gemeentelijke dienst Belastingen.

Over het voorstel is bestuurlijk overlegd met enkele stadsdelen in de stuurgroep “Wonen op Water”.

Met ambtelijke vertegenwoordigers van diverse stadsdelen en vertegenwoordigers van stedelijke woonbotenorganisaties is informeel overlegd in de projectgroep “Wonen op Water”. De diverse reacties waren vooral instemmend en meedenkend of neutraal..

Extern overleg:

Overleg met woonbootorganisaties zie bij intern overleg

Bestuursdienstadvies / overige bestuurlijke adviezen: n.v.t.

Urgentie van de te nemen beslissing:

Hoog, i.v.m. voortgang Houthavens en IJburg

Financiële paragraaf:

n.v.t.

Inspraak (bevolking/personeel):

n.v.t.

Beslissing B&W:

Voorlichting:

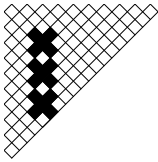
Op te nemen in te publiceren besluitenlijst en persbericht

Behandelend ambtenaar

Dienst: Maarten Voster, Dienst Binnewaterbeheer/project “Wonen op Water”, 5503636

Sector / Bestuursdienst: Carla Jong, ROIB, 5522007

paraaf diensttak-directeur	paraaf sector-directeur	handtekening portefeuillehouder



Onderbouwing gevraagde beslissingen
agenda vergadering B&W van 8 april 2003

30

onderwerp:
**Heroverweging voornemen erfpacht onder woonboten
in te voeren.**

sector/dienst/afd.: ROIB/Binnenwaterbeheer (Project Wonen
op Water)

punt:

nr.:

Gevraagde beslissing:

1. **Vooralsnog, in afwijking van het B&W besluit van 12 februari 2002, geen voorstel naar de raad te brengen voor invoering van erfpacht onder woonboten in de Houthavens en IJburg**

Bij het heroverwegen van het dossier rond de invoering van erfpacht voor woonboten en het overleg hierover met stadsdelen en organisaties van woonbootbewoners in het kader van het project "Wonen op Water" zijn de overwegingen in dit dossier in een ander daglicht komen te staan.

Samengevat zijn de volgende heroverwegingen aan de orde:

- De invoering van erfpacht is o.m. bepleit om bewoners op de wal en op het water meer gelijk te behandelen, maar wonen zonder erfpacht komt ook op de wal regelmatig voor (met name bij woningen van eigenaar/bewoners, de status van verreweg de meeste woonbootbewoners, is dit in de orde van 30 %).
 - Erfpacht als een instrument om via erfpachtvoorwaarden de uitvoering van beleid te sturen is een een moeizaam instrument; er zijn betere andere instrumenten: bestemmingsplannen, verordeningen en vooral vergunningen (ligplaatsvergunning, vervangings-/verbouwvergunning).
 - Erfpacht geeft vergroting van de rechtszekerheid van woonbootbewoners maar deze "winst" wordt door veel bewoners niet of nauwelijks als zodanig ervaren.
 - De canon kan als betaling voor de kosten van een ligplaats worden gezien, maar voor woonboten op bestaande ligplaatsen is er bij invoering van erfpacht voor de gemeente nauwelijks financieel voordeel, omdat een aanzienlijk deel van de opbrengst op gaat aan de vergoedingsregeling die nodig is bij het "ruilen" van precario voor erfpacht en de implementatie- en uitvoeringskosten.
 - Door erfpacht zou de waarde die door de ligplaats(vergunning) ontstaat naar de gemeente gaan, i.p.v. naar een willekeurige particulier, maar het merendeel van de huidige woonbootbewoners heeft die waarde al betaald bij de aankoop van hun boot (met ligplaatsvergunning) van de vorige eigenaar. Voor nieuwe woonboten op nieuwe ligplaatsen, zou deze "persoonlijke verrijking" langs een andere weg kunnen worden tegen gegaan.
 - Er ontstaan bovendien extra inspanningen en mogelijke complicaties in het beheer, omdat voorwaarden uit zowel erfpachtcontracten en ligplaatsvergunningen moeten worden gehandhaafd en mogelijk niet consistent zullen zijn.
2. **Een voor het zomerreces in de gemeenteraad in te dienen voorstel voor te bereiden om af te zien van invoering van erfpacht onder woonboten en aan dat voorstel de volgende randvoorwaarden mee te geven:**
 - a. **het afzien van erfpacht heeft geen nadelige financiële consequenties voor het realiseren van plannen in de Houthavens en IJburg;**
 - b. **voor het "uitgeven" van nieuwe ligplaatsen voor nieuwe woonboten in (in eerste instantie) de Houthavens en IJburg wordt een juridisch en maatschappelijk realiseerbaar alternatief geboden;**
 - c. **aan het voorstel wordt een, na overleg met stadsdelen en woonbootorganisaties opgesteld, traject gekoppeld voor heroverweging van de hoogte van de precario voor ligplaatsen voor woonboten.**

a. Voordat een definitieve keuze wordt gemaakt af te zien van erfpacht voor woonboten moet het eerst zeker zijn dat de voortgang en financiële haalbaarheid van de projecten Houthavens en IJburg niet in het geding is.

b. Dit betekent dat een alternatief moet worden geboden. Een optie voor het “uitgeven” van nieuwe ligplaatsen is het volgende:

De gemeente kan de ontwikkelingsrechten verkopen aan projectontwikkelaars/ woningcorporaties/ woonbotenbouwers/particulieren. Daarbij stelt de gemeente randvoorwaarden en geeft ze een garantie voor de noodzakelijke vergunningen. De ontwikkelaar betaalt de gemeente een bedrag gebaseerd op de totale verkoopwaarde onder aftrek van kosten voor de bouw, rente, risico en rendement. Deze optie verdient op zeer korte termijn nadere uitwerking.

Op deze wijze zal waarschijnlijk ook de realisatie van de geplande ligplaatsen in de Houthavens en IJburg zonder financiële knelpunten kunnen worden voortgezet.

Gelet op de noodzakelijke voortgang in beide projecten wordt voorgesteld deze optie nu met grote prioriteit (voor het zomerreces) te laten ontwikkelen en juridisch te laten toetsen.

c. Naast het bovenstaande kunnen er vraagtekens worden gezet bij de verhouding tussen de aan de overheid betaalde vergoeding voor het wonen op het water en de waarde van een woonboot met ligplaats.

Daarom wordt voorgesteld aan het voorstel tevens een traject te koppelen om de hoogte van deze precario opnieuw te bezien. De heffing van precario is een bevoegdheid van de stadsdelen, dus zal

Het vooral gaan om stedelijke regie en ondersteuning voor dit traject en commitment van de stadsdelen om hierin mee te gaan.

3. **Aan BBA/Project Wonen op Water (waarin de stadsdelen nadrukkelijk zijn vertegenwoordigd) de opdracht te geven dit voorstel voor te bereiden in overleg met OGA, waarbij de voorwaarden onder a. en b. in samenwerking met de projectbureaus IJburg en Houthavens worden ingevuld en over de voorwaarde onder c. met de Belastingdienst wordt overlegd.**

De voorbereiding van het besluit eventueel definitief af te zien van erfpacht voor woonboten kan door het projectbureau Wonen op Water i.s.m. betrokken diensten worden uitgevoerd.

Uitvoering:

Aanvullende communicatie: