

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.258013 / D.1537812
Datum document	21 september 2023
Onderwerp	Gewijzigde afspraken met de Stichting Huizer Botters voor de Botterwerf over een houtloods en aanvullende structurele subsidie
Opsteller	Mercx-Vesters, Lizzy
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Gewijzigd besloten)
Datum besluit	27 september 2023

Toelichting besluit

Advies

1. Akkoord gaan met bijgaand raadsvoorstel waarin de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met gewijzigde, deels financiële, afspraken met de Stichting Huizer Botters (SHB) over het beheer en onderhoud van de Botterwerf en de botters. Dit omvat de financiering van een op korte termijn te realiseren houtloods op de Botterwerf en het verstrekken van een aanvullende structurele subsidie van € 9.000,-
2. De huur voor de Botterwerf voor 2023 structureel verlagen met € 9.300,- naar een kostendekkend tarief
3. Instemmen met het overdragen van het buitenonderhoud van de Botterwerf naar de gemeente.
4. De intentie uitspreken dat u bereid bent om de voorwaarden voor uitoefening van horeca-activiteiten op de Botterwerf ingaande de nieuwe overeenkomst (1-1-2026) te overwegen en hiertoe voor die tijd de

	<p>benodigde gesprekken op te starten.</p> <p>5. Afhankelijk van het besluit van de gemeenteraad beslissen dat u bereid bent met toepassing van een kleine afwijkingsprocedure medewerking te verlenen aan het bouwen van een houtloods op de Botterwerf.</p> <p>6. De raad voorstellen in te stemmen met de in de, vanwege nog te houden aanbesteding, geheime bijlage aangegeven investering in een houtloods voor het aangegeven maximale bedrag en de aangegeven verwerking in exploitatielasten, huur en subsidie. En dit bij de eerst volgende actualisering van de begroting na gunning van de aanbesteding in de begroting te verwerken.</p> <p>7. Op grond van artikel 87 Gemeentewet ten aanzien van de geheime bijlage 4, in verband met uit te voeren inkoopopdrachten geheimhouding opleggen vanwege economische/financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, tweede lid onder b. van de Wet open overheid).</p>
<p>Gewijzigd besloten</p>	<p>Conform voorstel besloten, waarbij het college graag een nadere concretisering ziet van de subsidieprestaties door medewerking van de stichting te vragen bij de (opnieuw te organiseren) Huizer Havendag. Het raadsvoorstel uit te breiden met de argumentatie uit het collegevoorstel over de punten uit de brief van de stichting.</p> <p>Onder punt 4 het volgende besluit te nemen: De intentie uitspreken dat u bereid bent om de voorwaarden voor uitoefening van horeca-activiteiten op de Botterwerf ingaande de nieuwe overeenkomst nader te onderzoeken.</p>
<p>Aanleiding</p>	<p>Zie bijgaand raadsvoorstel.</p>
<p>Kaders</p>	<p>Wet Markt en Overheid.</p>
<p>Doel/beoogd effect</p>	<p>Zie raadsvoorstel.</p>
<p>Argumenten</p>	<p><u>1. Verhoging van de maatschappelijke subsidie en realisatie houtloods</u> Zie bijgaand raadsvoorstel.</p> <p><u>2. Structurele huurverlaging botterwerf</u> Op 1 juli 2012 is de Wet markt en overheid van kracht geworden. Deze wet geeft een aantal spelregels die gemeenten in acht moeten nemen als zij economische activiteiten uitvoeren. De belangrijkste spelregel is, dat de</p>

gemeente dergelijke activiteiten wel mag aanbieden, maar dan in beginsel aan de afnemer de integrale kostprijs in rekening moet brengen. De huur van de Botterwerf is door indexaties, met name het laatste jaar, enorm gestegen. Wanneer deze opnieuw wordt berekend, uitgaande van het doorberekenen van de integrale kostprijs valt deze structureel € 9.300,- exclusief btw lager uit. Ik stel u voor om de huur al met ingang van 2023 structureel met dit bedrag te verlagen.

3. Het overdragen van buitenonderhoud naar de gemeente

In de huurovereenkomst is onder artikel 7.3.4 opgenomen dat *“het dagelijks beheer en onderhoud komt, overeenkomstig artikel 13 van de algemene bepalingen, voor rekening van de huurder”*. Hieronder staat ook: *‘Voor overige aanpassingen in en om het gebouw zijn wij bereid de arbeid te leveren al de gemeente de materialen c.q. budget hiervoor beschikbaar stelt. Dit zelfde aanbod geldt met betrekking tot het onderhoud van de botterwerf. Indien de gemeente de materialen levert is de SHB bereid met haar vrijwilligers het gebouw te onderhouden’*.

In artikel 13 van de algemene voorwaarden staan echter een aantal zaken genoemd waar de verhuurder voor verantwoordelijk is, vaak betrekking hebbende op het buitenonderhoud zoals het buitenschilderwerk. Artikel 7.3.4 van de huurovereenkomst en artikel 13 van de algemene voorwaarden zijn daarmee voor meerdere uitleg vatbaar. Het is gebruikelijk dat het buitenonderhoud door verhuurder wordt uitgevoerd. De met de Botterstichting gemaakte afspraken wijken daar van af. SHB heeft zich tot op heden aan de belofte gehouden en zo bijvoorbeeld vorig jaar het hele gebouw aan de buitenkant geschilderd. Dit heeft heel veel, teveel, gevraagd van de vrijwilligers. Zij hebben aangegeven dit in de toekomst niet meer te willen/kunnen doen.

In lijn met 2.6.1. uit het collegeprogramma over vrijwilligersondersteuning, stellen wij voor dat het volledige buitenonderhoud per direct niet meer door de vrijwilligers, maar door de gemeente wordt uitgevoerd. Wij zullen in de nieuwe overeenkomst (vanaf 2026) aangepaste afspraken maken over het groot onderhoud door huurder en verhuurder waarbij wij rekening houden met de (on)mogelijkheden van de vrijwilligers. Een tussentijdse aanpassing van de huurovereenkomst op dit punt is niet nodig. Met dit besluit worden niet alleen de vrijwilligers van de stichting ontlast, maar komen de afspraken over buitenonderhoud van de Botterwerf ook in lijn met andere huurovereenkomsten van maatschappelijke organisaties in Huizen.

4. Gewijzigde voorwaarden voor uitoefening van horeca gerelateerde activiteiten

In de huurovereenkomst is opgenomen dat de Botterwerf uitsluitend mag worden gebruikt voor die functie en als trouwlokatie. In de bijlage zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waaronder die dat horeca-activiteiten niet zijn toegestaan. Deze voorwaarden zijn ook bekend onder de *Geesink-voorwaarden*. Het botterbestuur vraagt het college van B&W om met ingang van 1-1-2026 een nieuwe overeenkomst af te sluiten zonder deze Geesink-voorwaarden.

Bovengenoemde afspraken zijn destijds door het college van B&W gemaakt voor een periode van 10 jaar met daarbij de volgende opmerking: *Voor zover in het algemeen valt te overzien, zien wij niet in dat na die periode die wens (= wijziging bestemmingsplan waardoor (meer) commerciële (horeca-) activiteiten zijn toegelaten) wel zou bestaan. Maar daarover kunnen en willen wij geen bindende afspraken maken, simpelweg omdat wij op dit*

moment niet kunnen en willen anticiperen op voor ons nog volstrekt onbekende (maatschappelijke) omstandigheden in de periode na 2024.

Ik verzoek u de bereidheid uit te spreken over deze horecavoorwaarden met de verkopende partij van destijds in gesprek te gaan. Dit met de intentie om de SHB hierin in een nieuwe overeenkomst meer toe te staan zonder dat dit de belangen van de Horeca-ondernemers in het Nautisch Kwartier schaadt.

5. Kleine afwijkingsprocedure bouw houtloods

De houtopslag is van wezenlijk belang voor het onderhoud van het Varend Erfgoed dat zij beheren. Een houtloods op eigen terrein is daarom een grote wens dan wel noodzaak.

Een houtloods op de Botterwerf past niet binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het bouwwerk is ten dienste van de Botterwerf en niet ten dienste van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor is een buitenplanse afwijking (kruimelafwijking) nodig.

Het afdoen van een kruimelafwijking is een collegebevoegdheid en gemandateerd aan de coördinator van Vergunningen (onderdeel Team VTH). Na binnenkomst van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de bijbehorende procedure opgestart.

Kantttekeningen

Volgens onze subsidieverordening (artikel 2.8) mag een organisatie een exploitatiereserve vormen ter hoogte van maximaal 50% van de laatst verstrekte subsidie. Dit is voor de SHB veel te laag en sluit niet aan bij een 'gezonde' bedrijfsvoering passend bij een organisatie met een begroting en financiële risico's van deze omvang. Ik verzoek u hier van deze voorwaarde uit de subsidieverordening af te wijken

Alternatieven

zie bijgaand raadsvoorstel.

Financiën

Met ingang van 2023, met terugwerkende kracht, de huur voor de Botterwerf verlagen met € 9.300,- exclusief btw naar een kostendekkend tarief.

Voor het buitenonderhoud aan de Botterwerf bij de eerstvolgende actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan een nader te bepalen bedrag op te nemen. In de berekening van de kostendekkende huur is op basis van een inschatting hier al rekening mee gehouden.

De raad voorstellen in te stemmen met de in de, vanwege nog te houden aanbesteding, geheime bijlage aangegeven investering in een houtloods voor het aangegeven maximale bedrag en de aangegeven verwerking in huur en subsidie. En dit bij de eerst volgende actualisering van de begroting na gunning van de aanbesteding in de begroting te verwerken.

Participatie	Niet van toepassing.
Communicatie	Zie bijgaand raadsvoorstel.
Uitvoering en evaluatie	Ten aanzien van beslispunt 2a is voor de benodigde omgevingsvergunning een kruimelafwijking nodig met bijbehorende procedure en inspraak. Voor overige punten zie bijgaand raadsvoorstel.
Geheimhouding	Niet van toepassing.
Mede geadviseerd door	Financieel adviseur Technisch adviseur accommodatie beheer (=akkoord)
Bijlagen	1. Raadsvoorstel met bijlagen