



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

ONDERWERP

Ontwikkeling Haven van Heemstede, vaststelling definitief ontwerp

SAMENVATTING

De raad wordt voorgesteld het plan Haven van Heemstede vast te stellen als definitief ontwerp. Daarnaast worden voorstellen gedaan voor het beschikbaar stellen en tegelijk verhogen van het krediet, en voor het regelen van de exploitatie van de haven, inclusief het vaststellen van de tarieven van liggelden.

De botenhelling zal worden gesitueerd ter hoogte van de Ringvaartlaan.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Gemeenten zijn onder meer gehouden aan de uitgangspunten gesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in het kader van de Mededingingswet (waarvan de Wet markt en overheid een wijzigingswet is). Daarnaast zijn de Wet op de omzetbelasting 1968, de wet op het BTW Compensatiefonds en de Wet op de vennootschapsbelasting van toepassing.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen:
 - a. het voorliggende plan Haven van Heemstede vast te stellen als definitief ontwerp waarin de verhuur van boten en nachtverblijf voor passanten mogelijk is;
 - b. het in het investeringsprogramma 2019 voor de haven opgenomen bedrag te verhogen met € 250.000;
 - c. het restantkrediet Haven van € 2.050.000 (dit is inclusief de verhoging) beschikbaar te stellen en dit krediet voor de BTW te splitsen in een te exploiteren deel van € 440.000 en een niet te exploiteren deel van € 1.610.000;
 - d. het te exploiteren deel van de haven als ondernemer te exploiteren;
 - e. de haven als één exploitatie aan te wijzen en het te exploiteren deel en het niet te exploiteren deel bij elkaar te betrekken;
 - f. de afschrijvingstermijn van de Haven vast te stellen op 40 jaar;
 - g. de onttrekkingen aan de bestemmingsreserve Haven vast te stellen op € 50.000 per jaar gedurende 40 jaar en deze gelijk te laten lopen aan de afschrijvingstermijn van het investeringskrediet Haven;
 - h. het tarief liggelden voor passanten vast te stellen op € 1,40 per meter per boot per nacht excl. BTW en excl. toeristenbelasting;
 - i. het tarief liggelden voor de vaste ligplaatsen aan de Van den Eijndekade vast te stellen op € 1.315 excl. BTW;
 - j. het tarief voor de vaste ligplaatsen bij de woningen aan de Ankerkade en de Industrieweg vast te stellen op € 870 excl. BTW;
 - k. de tarieven voor liggelden jaarlijks te indexeren.
2. Op grond van het bepaalde in de artikelen 55 juncto 25, tweede lid, van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 3 (verseonnr. 718690) gelet op de belangen als genoemd in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder sub b en g, van de Wet openbaarheid van bestuur die prevaleren boven het belang van openbaarheid;
3. De raad voor te stellen de opgelegde geheimhouding op bijlage 3 (verseonnr. 718690) in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen;
4. Het voorstel voor te leggen aan de Commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

De raad van de gemeente Heemstede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019;

besluit:

1. het voorliggende plan Haven van Heemstede vast te stellen als definitief ontwerp waarin de verhuur van boten en nachtverblijf voor passanten mogelijk is.;
2. het in het investeringsprogramma 2019 voor de haven opgenomen bedrag te verhogen met € 250.000;
3. het restantkrediet Haven van € 2.050.000 (dit is inclusief de verhoging) beschikbaar te stellen en dit krediet voor de BTW te splitsen in een te exploiteren deel van € 440.000 en een niet te exploiteren deel van € 1.610.000;
4. het te exploiteren deel van de haven als ondernemer te exploiteren;
5. de haven als één exploitatie aan te wijzen en het te exploiteren deel en het niet te exploiteren deel bij elkaar te betrekken;
6. de afschrijvingstermijn van de Haven vast te stellen op 40 jaar;
7. de onttrekkingen aan de bestemmingsreserve Haven vast te stellen op € 50.000 per jaar gedurende 40 jaar en deze gelijk te laten lopen aan de afschrijvingstermijn van het investeringskrediet Haven;
8. het tarief liggelden voor passanten vast te stellen op € 1,40 per meter per boot per nacht excl. BTW en excl. toeristen belasting
9. het tarief liggelden voor de vaste ligplaatsen aan de Van den Eijndekade vast te stellen op € 1.315 excl. BTW;
10. het tarief liggelden voor de vaste ligplaatsen bij de woningen aan de Ankerkade en de Industrieweg vast te stellen op € 870 excl. BTW;
11. de tarieven voor liggelden jaarlijks te indexeren.
12. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 3 (verseonnr. 718690) te bekrachtigen op grond van het bepaalde in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

De raad voornoemd, 28 november 2019

de griffier,

de burgemeester,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

AANLEIDING

Al jaren wil de gemeente Heemstede de haven van Heemstede anders gebruiken en inrichten. In het toenmalige collegeprogramma 2014-2018 (HBB, VVD en CDA) stond: "Het college ziet het ontwikkelen van de Haven als een kans voor de lokale economie, recreatie en toerisme".

Begin 2015 formeerde de gemeenteraad de raads werkgroep Burgerparticipatie. Vanuit deze werkgroep werd gezocht naar een pilot om te leren over (overheids)participatie. Na diverse gesprekken met college en raad werd besloten het project Haven als pilot te gebruiken: de inrichting van de Haven in handen te leggen van een groep inwoners.

Nadat besloten is de Haven als pilot te gebruiken voor Burgerparticipatie stonden op 25 augustus 2015 17 personen op die samen het Havenlab wilden vormen. Op 24 november van dat jaar besloot de raad unaniem in te stemmen met het door het Havenlab opgestelde plan van aanpak. Het Havenlab heeft een zeer zorgvuldig proces doorlopen om datgeen tot stand te brengen wat het zich tot doel heeft gesteld; het maken van een aantoonbaar gedragen, definitief ontwerp voor de Haven van Heemstede, met voor ieder wat wils. Het gehele proces en de onderbouwing van de door het Havenlab gemaakte keuzes staat in het door het Havenlab ingediende ontwerp: Nieuw perspectief voor de Haven (verseon: 90721).

Het bestuurlijk proces

- 30 maart 2017: Raad: Ontwerp van Havenlab
- 21 mei 2017: commissie Ruimte: Advies college over plan Havenlab
- 19 juni 2017: commissie Ruimte: Technische uitwerking van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp;
- 14 december 2017: commissie Ruimte: Voorlopig technisch ontwerp vrijgeven voor inspraak
- 11 januari 2018: B&W: Voorlopig technisch ontwerp vrijgegeven voor inspraak
- 14 maart 2019: commissie Ruimte: Zienswijze ontwerp incl. overnachting.

Op 19 juni 2017 heeft de commissie Ruimte ingestemd met de technische uitwerking van het Voorlopig Ontwerp naar een Definitief Ontwerp voor de Haven. Hierbij diende het ambtelijk advies over het Voorlopig Ontwerp te worden meegenomen. Hierbij is de expertise van een nautisch ingenieursbureau ingeschakeld, dat samen met de ambtelijke organisatie en in samspraak met het Havenlab het plan heeft uitgewerkt tot een Voorlopig Technisch Ontwerp.

In de collegevergadering van 11 januari 2018 heeft het college het "Voorlopig technisch ontwerp van de haven" vrijgegeven voor inspraak (zie nr. 699693). De inspraakprocedure is afgerond en de reacties zijn verwerkt in een concept-definitief ontwerp (DO).

Tot slot heeft het college het plan in de commissievergadering van 14 maart 2019 aan de commissie Ruimte voorgelegd, met verzoek om haar zienswijze kenbaar te maken. De volgende zienswijzen zijn meegegeven:

- Mogelijkheid verhuur van boten;
- Nachtverblijf;
- Experimenteren met toezicht en handhaving.

De afgelopen periode heeft onder andere in het teken gestaan van het bepalen van de tarieven die voldoen aan de voorschriften van de Mededingingswet (rekening is gehouden met richtlijnen van de Autoriteit Consument en Markt). Dit heeft geleid tot een tijdrovend maar essentieel interactief proces tussen verschillende partijen bestaande uit het ingenieursbureau, de taxateurs en de planeconoom. Er heeft veelvuldig overleg en

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

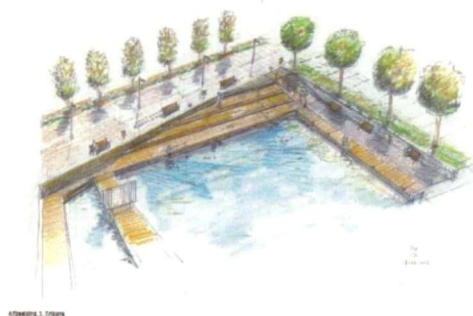
afstemming plaatsgevonden tussen deze partijen wat uiteindelijk heeft geleid tot een kostprijsberekening.

Het huidige inrichtingsplan

Het huidige inrichtingsplan is het ontwerp van een haven die midden in de gemeente ligt. Dit betekent dat de haven niet alleen een haven is om boten aan te meren, maar dat de haven ook geschikt is als verblijfsruimte. Het is een plek die geschikt moet zijn voor meerdere functies, zoals een haven functie, openbare ruimte en een plek voor evenementen. Openbare ruimte en haven lopen in elkaar over.

De haven is een openbare ruimte voor iedereen en het bevat om die reden meerdere hellingbanen waardoor minder validen en mensen met kinderwagens ook een rondje langs de haven kunnen maken. Op de tribunetrap kan men even gaan zitten om van de haven te genieten of om te praten. Bij een evenement als een sloepenconcert of de intocht van Sinterklaas kan het gebruikt worden als tribune om op te staan of te zitten.

De haven biedt plaats aan 19 boten met een maximale lengte van 10 meter. Deze ligplaatsensteiger is door middel van een hek afgesloten en enkel te betreden voor ligplaatshouders. Langs de Ankerkade zijn 14 schuine ligplaatsen ten behoeve van de bewoners van de terraswoningen van de Ankerkade. Aan de Industrierweg zijn 26 vaste ligplaatsen met boxpalen gesitueerd voor boten met een lengte van maximaal 7,50 meter. Op deze locatie zouden ook ligplaatsen beschikbaar kunnen worden gesteld aan een ondernemer die de mogelijkheid tot huurboten aanbiedt. Deze ondernemer kan het aantal benodigde ligplaatsen vervolgens huren tegen voor een bedrag die minimaal overeenkomt met de liggelden. Er is door enkele ondernemers wel geïnformeerd naar de mogelijkheden om bootjes te verhuren, maar er heeft zich nog geen ondernemer gemeld met een concreet bedrijfsplan. Ook bevat de steiger aan de Industrierweg een aanmeerplek voor rondvaartboten.



Een bescheiden sanitaire voorziening met toilet en was- en douchegelegenheid is gesitueerd op de verlaagde kade langs de Havenstraat. Deze sanitaire voorziening zal worden voorzien van een slot met toegangscode. Deze code wordt verkregen op het moment dat passanten zich via de app bij de havenmeester registreren en betalen voor een ligplek.

De haven wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in staal (voor de onderbouw van de steiger) en composiet (voor het dek). Bamboe composiet zorgt voor een warme en natuurlijke uitstraling. Goede verlichting draagt bij aan de sfeer en veiligheid in de haven. Ook wordt voorzien in reddingsmiddelen op strategische plekken.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

De botenhelling maakt ook nog onderdeel uit van het plan, maar zal worden gesitueerd ter hoogte van de Ringvaartlaan.

Langs de Havenstraat worden extra parkeerplaatsen aangebracht. Op de kop van de haven is ruimte voor horeca, zoals een foodtruck. De kop van de haven is zo ingericht dat het gebruikt kan worden bij een evenement. Plantenbakken langs de Heemstedse Dreef zorgen voor een groene aankleding, minder wind en een duidelijk obstakel naar de hoofdrijbaan. De kop van de haven wordt eenrichtingsverkeer voor auto's (noord-zuid), uitgezonderd vrachtwagens. Er zal een parkeerverbod gelden op de kop van de haven.

Aanpassingen op vorige versie inrichtingsplan

Naar aanleiding van de inspraak en nadere uitwerking is het plan op enkele punten aangepast. Zo is ten opzichte van het oorspronkelijke plan de botenhelling uit het plangebied gehaald en verplaatst naar de Ringvaartlaan. Dit is gebeurd in goed overleg met de bewoners van het woonwagencentrum aan de Ringvaartlaan. Ook zijn de sanitaire voorzieningen verplaatst van nabij de woontoren uit het bouwproject Havendreef, naar de verlaagde kade aan de Havendreef. Hier wordt een voorziening geplaatst die voorziet in een toilet en was- en douchegelegenheid. Daarnaast zijn de verlichtingsspots uit de dekdelen verwijderd doordat de steigers uitneembaar moeten zijn i.v.m. baggerwerk en onderhoud. Dit neemt niet weg dat de verlichting zowel in sfeer als in veiligheid optimaal dient te zijn. Hiervoor wordt bij de besteksvorbereiding een verlichtingsplan opgesteld.

Er zijn 26 extra ligplaatsen met boxpalen langs de Industrieweg in het plan opgenomen. Deze plaatsen kunnen verhuurd worden en genereren daarmee opbrengsten die geraamd worden ca € 34.000,-. Op deze locatie zouden ook ligplaatsen beschikbaar kunnen worden gesteld aan een ondernemer die de mogelijkheid tot huurboten aanbiedt. Deze ondernemer kan het aantal benodigde ligplaatsen vervolgens huren. Momenteel heeft zich nog niet concreet een ondernemer gemeld.

Voor de enkele boot die momenteel nog rechten heeft om te liggen in de haven wordt een overgangsregeling geboden of een alternatieve locatie gezocht. Hierover wordt te zijner tijd in overleg getreden met de desbetreffende booteigenaar.

MOTIVERING

1.1 Zienswijze Commissie Ruimte

De zienswijze van de commissie, gegeven op 14 maart jl., is in het plan verwerkt.

2.1 Krediet verhogen en beschikbaar stellen voor de uitvoering en realisatie van het project

Op 2 november 2017 heeft de Raad een budget van € 2.000.000 in de begroting opgenomen voor de voorbereiding en de uitvoering van de ontwikkeling van de Haven. De raming is door de planeconoom in samenspraak met het ingenieursbureau nogmaals nader bekeken en doorgerekend. De ontwikkelingen in de markt hebben in de afgelopen jaren laten zien dat er prijsstijgingen hebben plaatsgevonden door een correctie van indexering en marktwerking. Daarnaast is er ook een bedrag opgenomen om onvoorziene kosten op te kunnen vangen. Deze factoren leiden tot een benodigd budget van € 2.250.000.

2.2 Toezicht (pilot)

De jaarlijkse kosten voor extra toezicht op de haven worden in het voorstel geraamd op € 31.500. Het gaat hier om de taak voor een havenmeester/toezichthouder haven. Iedere BOA kan deze taak op zich nemen, zodat de taak bij toerbeurt vervuld wordt. Zo kan optimaal gebruik gemaakt worden van de beschikbare capaciteit. Er is extra inzet nodig op de tijden waarop nu geen capaciteit beschikbaar is maar die wel nodig is om het toezicht op de haven goed in te vullen in de gehele periode van 07.00 tot 22.00 uur.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

Dit geldt bijvoorbeeld voor toezicht in de avonduren. Daarom wordt een capaciteitsuitbreiding voorgesteld van $7 \times 5 = 35$ uur gedurende het vaarseizoen. Dit komt neer op € 31.500 per jaar (excl. BTW). Politie is inzetbaar bij calamiteiten tussen 22.00 uur en 7.00 uur.

12 Geheimhouding

Bijlage 3 omvat informatie ter onderbouwing van tarieven en de financiële haalbaarheid waardoor geheimhouding (WOB artikel 10 lid 2 b) wordt opgelegd ter voorkoming van het toebrengen van schade m.b.t. de financiële belangen van de gemeente.

FINANCIËN

In het investeringsprogramma 2019 is voor de haven € 2.000.000 opgenomen. Hiervan is reeds € 200.000 als voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

De botenhelling wordt uit het plangebied gehaald en verplaatst naar de Ringvaartlaan. Dit betekent niet dat de realisatiekosten van de aanleg van de botenhelling uit het projectbudget verdwijnen. De kosten van de botenhelling aan de Ringvaartlaan zullen worden gedekt uit het krediet voor de ontwikkeling van de Haven. Ook het uit het plan halen van de steiger en de vingerpielen langs de Ankerkade en de steiger rond de woontoren betekent niet dat de realisatiekosten van de Haven dalen. De aanlegkosten van deze voorzieningen kwamen al voor rekening van de ontwikkelaar.

Hiermee rekening houdend blijkt uit de globale kostenraming dat het werk voor € 2.250.000 kan worden uitgevoerd. Het voorbereidingskrediet van € 200.000 is daar onderdeel van. In de bestemmingsreserve kapitaallasten Haven is rekening gehouden met een investering van € 2.000.000. Dat betekent dat de afschrijvingslast van het bedrag boven € 2.000.000 ten laste van de exploitatie van de haven wordt gebracht.

De gemeente is gehouden aan de uitgangspunten gesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in het kader van de Wet markt en overheid. Om aan deze uitgangspunten te voldoen is er een doorrekening gemaakt van de jaarlijks terugkerende kosten voor beheer en onderhoud en voorziene opbrengsten van de haven.

De exploitatie van het project is daarom gesplitst in 2 onderdelen bestaande uit een "te exploiteren deel" en een "niet te exploiteren deel". Het "te exploiteren deel" bevat alle investeringen die nodig zijn om de ligplaatsen te realiseren met de daarvoor bestemde aanlegsteigers c.a.. Het "niet te exploiteren deel" betreft de inrichting van het openbare gebied wat niet commercieel deel wordt uitgebaat maar wordt aangelegd ten behoeve van openbare verblijfsruimten.

Duidelijk is dat het "te exploiteren deel" en het "niet te exploiteren deel" van elkaar gescheiden zijn. De aanleiding voor de splitsing is, dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) de richtlijn heeft afgegeven dat alle investeringen die samenhangen met een commerciële (ondernemers) activiteit, dienen te worden verhaald op de gebruikers van de haven.

A. Te exploiteren deel

Het "te exploiteren deel" bevat alle investeringen die nodig zijn om de ligplaatsen te realiseren met de daarvoor bestemde aanlegsteigers c.a. en de jaarlijkse exploitatie daarvan.

Investering te exploiteren deel

De investering in het te exploiteren deel is als volgt opgebouwd:



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

Aanleg	€ 320.700
Taxatiewaarde grond	€ 740.000
Sanitaire voorzieningen	€ 40.000
Planontwikkeling en uitvoeringskosten	€ 79.300
Totaal investeringsbedrag	€ 1.180.000

Hierover is de gemeente 21% BTW verschuldigd die als voorbelasting in mindering kan worden gebracht op de BTW-aangifte als ondernemer. De gronden zijn getaxeerd omdat de gemeente dit bedrag moet opnemen in de berekening van de tarieven voor de ligplaatsen op basis van regels van de ACM. De gemeente hoeft de gronden echter niet meer te verwerven en heeft deze reeds in eigendom. Op grond wordt op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording niet afgeschreven. De investering in het te exploiteren deel komt daarmee uit op € 440.000 (€ 1.180.000 minus € 740.000). Er wordt uitgegaan van een economisch en technische levensduur van 40 jaar van de haven.

De afschrijvingslast van het te exploiteren deel van de haven bedraagt daarmee € 440.000 : 40 jaar = € 11.000 per jaar. De rentecomponent gebaseerd op 1,5% bedraagt gemiddeld € 3.383 per jaar. In totaal komen de kapitaallasten daarmee uit op € 14.383.

Exploitatie

Het liggeld is berekend door een ter zake deskundige externe partij op basis van de regels die de ACM aan deze kostprijsberekening stelt. De prijzen voor een ligplaats zijn wat hoger dan die genoemd in het bestuurlijk behandelvoorstel van 21 november 2017 (verseon: 697377). Dit heeft een positief effect op de inkomsten. Er wordt uitgegaan van een vast tarief voor de verschillende typen ligplaatsen en er wordt uitgegaan van verhuur voor het hele jaar. Dit om het financiële risico voor de gemeente te minimaliseren. Over de hieronder genoemde bedragen dient nog 21% BTW te worden berekend. Dit leidt tot hogere lasten voor de huurders maar omdat het wordt afgedragen aan de belastingdienst niet tot hogere inkomsten voor de gemeente.

Voorstel tarieven liggelden:

Vaste ligplaatsen achter gesloten hek (Van den Eijndekade 19 st)	Max. lengte boot 10 m	€1.315 excl. btw
Ligplaatsen bij woningen aan de Ankerkade en Industrierweg (14 + 26 st)	Max. lengte boot 7,5 m	€ 870 excl. btw
Passanten	€ 1,40 per meter boot per nacht excl. btw	

Bovengenoemde liggelden zijn marktconform in de regio en komen overeen met de huurprijzen zoals geadviseerd door de taxateurs.

Rekening houdend met de jaarlijkse exploitatielasten ontstaat het volgende beeld:

Netto opbrengsten liggeld	€ 65.911	€ 66.667
Netto opbrengsten gebruik nutsvoorzieningen	€ 756	
Totaal inkomsten	€ 2.823	€ 48.067
Plankosten	€ 11.635	
Onderhoudskosten	€ 31.500	
Toezicht	€ 2.109	
Onvoorzien kosten		
Opbrengst te exploiteren deel exclusief kapitaallasten		€ 18.600



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

De BTW op de exploitatielasten kan de gemeente in vooraftrek brengen als ondernemer. De BTW op de ligplaatsen die in rekening wordt gebracht dient de gemeente als ondernemer af te dragen.

B. Niet te exploiteren deel

Investering niet te exploiteren deel

Het "niet te exploiteren deel" betreft de inrichting van het openbare gebied dat wordt aangelegd ten behoeve van openbare verblijfsruimten.

De investering in het niet te exploiteren deel is als volgt opgebouwd:

Aanleg	€ 1.521.400
Planontwikkeling en uitvoeringskosten	€ 288.600
Totaal investeringsbedrag	€ 1.810.000

Hierover is de gemeente 21% BTW verschuldigd die kan worden gecompenseerd bij het BTW Compensatiefonds.

Ook hier wordt uitgegaan van een economisch en technische levensduur van 40 jaar. De afschrijvingslasten van het niet te exploiteren deel bedragen daarmee € 1.810.000 : 40 jaar = € 45.250 per jaar. De rentecomponent gebaseerd op 1,5% bedraagt gemiddeld € 13.915 per jaar. In totaal komen de kapitaallasten daarmee uit op € 59.165.

Onderhouds- en beheerkosten niet te exploiteren deel

Het niet te exploiteren deel heeft geen inkomsten maar kent wel jaarlijkse onderhouds- en beheerskosten. Deze zien er als volgt uit:

Onderhoud	€ 10.684
Elektra en water	€ 473
Water geven beplanting	€ 1.261
Groen	€ 1.198
Straatmeubilair	€ 1.009
Afvalverwijdering	€ 5.253
Verlichting	€ 714
Onvoorzien	€ 4.118
Totaal onderhouds- en beheerkosten exclusief kapitaallasten	€ 24.710

De BTW op deze kosten voor het niet te exploiteren deel kan de gemeente compenseren bij het BTW compensatiefonds. De technisch externe adviseur geeft aan dat er geen sprake is van groot onderhoud en dat er geen voorziening groot onderhoud op basis van een meerjaren-onderhoudsplanning (MJOP) hoeft te worden gevormd. Om deze reden is geen rekening gehouden met een dotatie aan een voorziening.

C. Bestemmingsreserve Haven

Voor de afschrijvingslasten van de haven is een bestemmingsreserve gevormd. Dit is besloten door de raad in de kadernota 2018-2021. De reserve bedraagt € 2.000.000 en is daarmee niet toereikend voor de gehele investering van € 2.250.000. De jaarlijkse onttrekking aan deze reserve dient gelijke tred te houden met de afschrijvingslasten op de haven en is daarom 40 jaar. Per jaar wordt er € 2.000.000 : 40 = € 50.000 onttrokken. Dit dient ter dekking van het nadelig resultaat op de haven. De werkelijke kapitaallasten bedragen € 59.165 zodat € 9.165 betrokken wordt bij het resultaat op de haven.

De extra lasten voor 2019 lopen niet verder op omdat de jaarlijkse lasten pas worden doorgevoerd het jaar na uitvoering



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

Resultaat Haven

De exploitatie van de haven (beide onderdelen gezamenlijk) ziet er als volgt uit:

	Liggelden	€ 66.667	
	Gemiddelde kapitaallasten	- € 14.383	
	Beheerkosten	- € 48.067	
A	Voordelig resultaat te exploiteren deel		€ 4.217
	Gemiddelde kapitaallasten	- € 59.165	
	Onderhouds- en beheerkosten	- € 24.710	
B	Nadelig resultaat niet te exploiteren deel		- € 83.875
C	Onttrekking bestemmingsreserve afschrijvingslasten		€ 50.000
	Nadelig exploitatieresultaat Haven		- € 29.658

In de meerjarenbegroting 2021-2023 is vanaf 2021 rekening gehouden met een negatief exploitatieresultaat op de haven van € 30.000. Het nu begrote negatief exploitatieresultaat bedraagt € 29.658 en past binnen de raming. De berekende exploitatiebedragen en de liggelden worden jaarlijks geïndexeerd.

Fiscaal regime

Belasting over de toegevoegde waarde (BTW)

De liggelden bij havens (te exploiteren deel) kunnen opgelegd worden als heffing door gebruik te maken van de modelverordening van de VNG. Het liggeld wordt dan geheven als recht voor het gebruik maken van gemeentelijk bezit op grond van verordening ex artikel 229 van de gemeentewet. Voorgesteld wordt hier geen gebruik van te maken omdat het bij gebruik van een heffing niet mogelijk is BTW in voorafrek te nemen als ondernemer. BTW moet dan worden gecompenseerd als overheid (op basis van de Wet op het BTW Compensatiefonds) maar hierbij loopt de gemeente een hoog risico met uitsluitingsclausules te worden geconfronteerd. De BTW wordt dan (deels) een kostenpost. Dit komt onder meer omdat een heffing niet past bij de privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot de vingersteigers die gekoppeld zijn aan de woningbouwontwikkeling van HBB. Dit is getoetst bij een extern BTW adviseur. Voorgesteld wordt het te exploiteren deel van de haven als ondernemer te exploiteren. De liggelden dienen verhoogd te worden met 21% BTW.

Vennootschapsbelasting (VPB)

Er ontstaat geen winst voor de vennootschapsbelasting. Ter verantwoording hiervan dient de volgende toelichting.

De gemeente is naast BTW ondernemer ook ondernemer voor de vennootschapsbelasting omdat de haven deels als ondernemer in exploitatie wordt genomen. Bij een winstsaldo wordt de gemeente geconfronteerd met vennootschapsbelasting. Het tarief voor 2020 bedraagt 16,5% over de winst. Het winstsaldo voor de VPB wordt op een andere, voorgeschreven manier bepaald dan de gemeente doet op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording. Zo mag er geen rekening met rente worden gehouden wanneer er geen specifieke lening voor de haven wordt aangetrokken. De extern VPB-adviseur is tot de conclusie gekomen dat de haven als één geheel kan worden beoordeeld voor de VPB op basis van de ontwikkelde criteria in rechtspraak en literatuur. Immers het niet te exploiteren deel van de haven levert een belangrijke bijdrage aan het aantrekkelijk maken van het te exploiteren deel van de haven en kan niet los van elkaar worden gezien. Dat betekent dat er door de toerekening van kosten van het niet te exploiteren deel geen winst voor de vennootschapsbelasting ontstaat. Dit moet jaarlijks worden getoetst aan de werkelijke resultaten. Op basis van de nu begrote gegevens zou de opstelling voor de VPB aangifte niet leiden tot winstbelasting. De VPB-opstelling ziet er als volgt uit:



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

	Liggelden	€ 66.667	
	Afschrijvingslasten	- € 11.000	
	Beheerkosten	- € 48.067	
A	Voordelig resultaat te exploiteren deel		€ 7.600
	Afschrijvingslasten	- € 45.250	
	Onderhouds- en beheerkosten	- € 24.710	
B	Nadelig resultaat niet te exploiteren deel		- € 69.960
C	Verliessaldo voor de vennootschapsbelasting		- € 62.360

Subsidie

Bij de Provincie Noord-Holland bestaat de mogelijkheid om een subsidie aan te vragen in het kader van waterrecreatie in Noord-Holland. De Provincie geeft subsidie voor fysieke werkzaamheden die leiden tot de aanleg en uitbreiding van 'openbaar toegankelijke' aanlegkades, steigers en openbare voorzieningen die aantoonbaar bijdragen aan de verbetering en de realisatie van sloepenroutes in Noord-Holland. Voor dit project wordt een aanvraag gedaan om een beroep te doen op deze regeling van de provincie. Met een eventuele subsidie is in de berekeningen nog geen rekening gehouden. Het bedrag dat als subsidie ontvangen zou kunnen worden bedraagt 50% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 40.000,-

Administratieve lasten

Voor de aan de gebruikers in rekening te brengen kosten wordt gebruik gemaakt van een app (blue Water App). Wekelijks wordt er met de gemeente afgerekend. De administratieve lasten zijn daarmee beperkt tot de afdracht naar de belastingdienst en het aansluiten van de werkelijke ontvangsten met het totaaloverzicht uit de app. Daarnaast moet er jaarlijks aan de VPB getoetst worden. Op dit moment is de gemeente Heemstede nog niet onderhevig aan VPB-heffing.

PLANNING/UITVOERING

Na de vaststelling van het plan door de raad wordt er gestart met de volgende fase, waarin het bestek wordt geschreven en de onderdelen van het werk worden aanbesteed. De planning is dat het werk medio 2020 gegund kan worden. In het gunningsvoorstel welke nog voorgelegd wordt aan het college wordt aangegeven wanneer er gestart gaat worden met de aanleg van de haven, hoe lang de werkzaamheden gaan duren, en wanneer het gereed zal zijn. Nadat de haven is gerealiseerd kan deze in gebruik worden genomen. Voor de ingebruikname wordt een apart voorstel voorgelegd aan het college om een besluit te nemen over de toewijzing van de ligplaatsen.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Havenlab:

Het Havenlab is tijdens de vorige fase meerdere malen bijeen geweest. Tijdens één van deze bijeenkomsten is gereageerd op de inspraakreacties en de verwerking hiervan in het (concept)definitiefontwerp. Het toestaan van nachtverblijf en de sanitaire voorzieningen zijn een toevoeging van de gemeente en maken geen onderdeel uit van het ontwerp van het Havenlab. Over de beantwoording van deze punten hebben zij zich zoals eerder beschreven onthouden van reactie, omdat het geen onderdeel uitmaakt van hun plan. Over de rest van de inspraakreacties en de verwerking is men tevreden. De aanleg van een botenhelling is de enige randvoorwaarde geweest die het Havenlab van de gemeente heeft ontvangen, maar men heeft er geen moeite mee als deze naar een alternatieve locatie wordt verplaatst. Na vaststelling van het plan heeft het Havenlab in principe haar functie vervuld en zal zij zichzelf opheffen. Enkelen leden van het Havenlab zullen een andere rol aannemen, namelijk als monitoringsgroep tijdens de realisatie van de Haven.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 november 2019

Bewoners en belanghebbenden:

Na de behandeling van het definitief Ontwerp (DO) in het college, worden de bewoners en belanghebbenden hierover geïnformeerd. Hierbij wordt men geattendeerd op de mogelijkheid van inspreken bij de commissievergadering. Het concept-DO wordt dan via de website gepubliceerd.

Overige inwoners Heemstede:

Om de overige bewoners van Heemstede te informeren komt in het Heemstede Nieuws en op de gemeentelijke website een artikel over het concept-DO. Dit gebeurt na behandeling in de vergadering van B&W. Daarbij wordt men ook geïnformeerd over de behandeling van het voorstel in de commissie Ruimte. Er zal separaat worden gecommuniceerd wanneer de ligplaatsen beschikbaar zullen zijn en wanneer en hoe er ingeschreven kan gaan worden.

DUURZAAMHEID

Bij de uitwerking van het ontwerp van de haven is gebruik gemaakt van duurzame materialen. Er wordt gebruik gemaakt van de duurzaamheidscriteria (ontwerpcriteria) van PIANOO voor de GrondWegWaterbouw-sector. PIANOO is het Expertisecentrum Aanbesteden van het ministerie van Economische zaken en Klimaat.

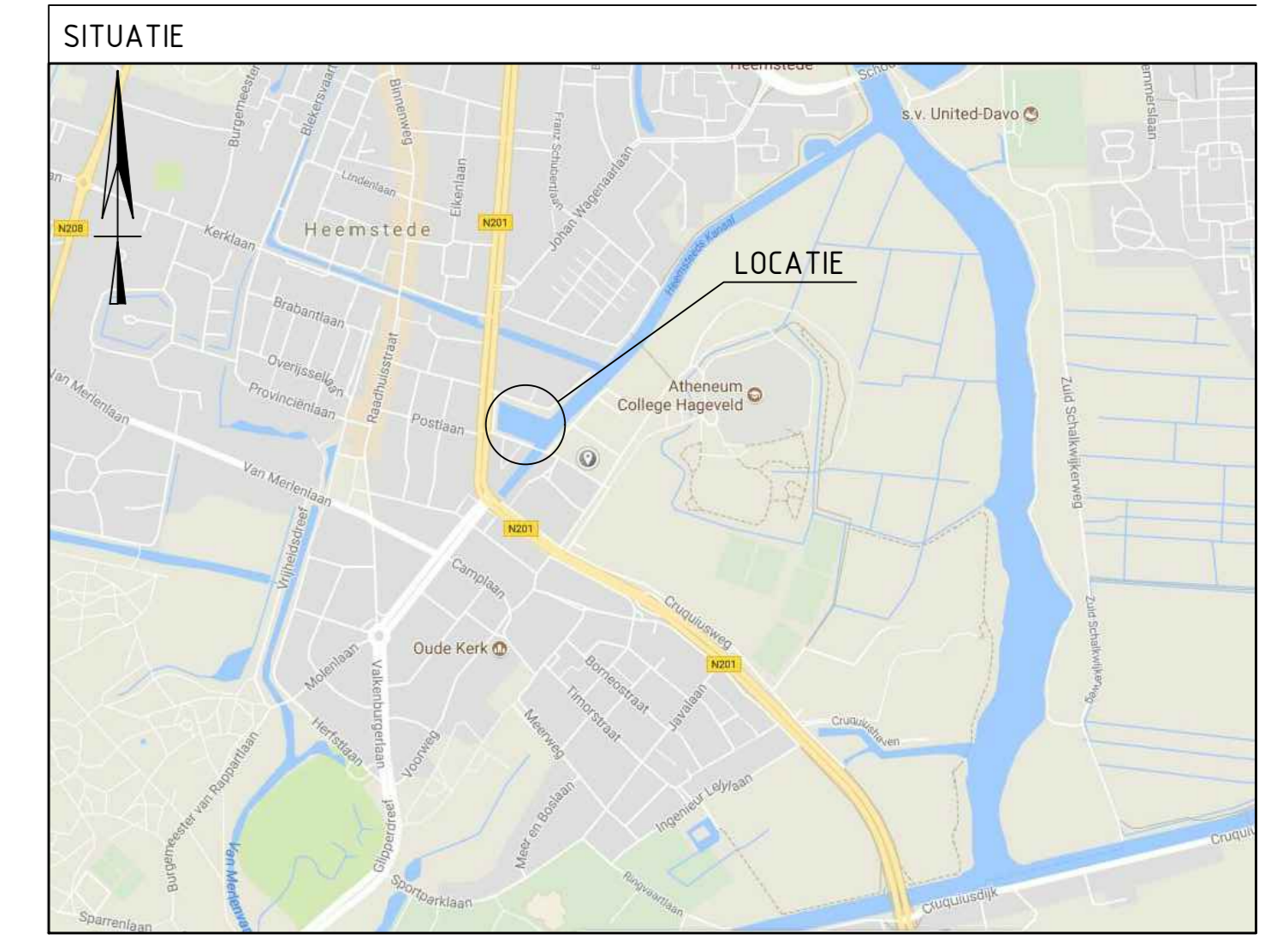
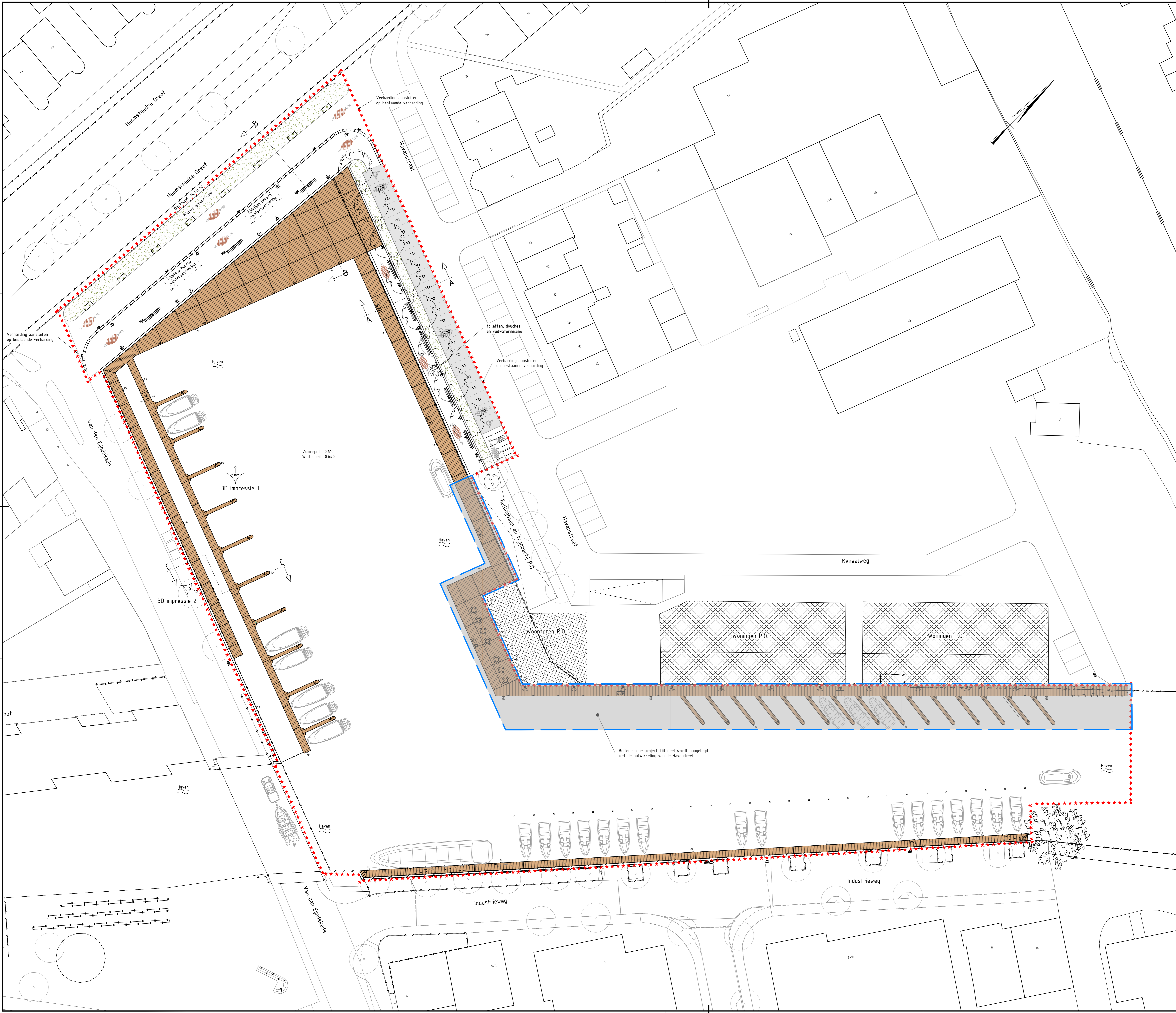
De onderbouw van de steigers wordt van staal. Staal heeft de eigenschap dat het erg lang meegaat (minstens 50 jaar), het is herplaatsbaar op het moment dat in de toekomst besloten zou worden dat de indeling van de haven toch iets anders zou moeten en staal is een volledig herbruikbaar materiaal. De dekplanken van de steigers worden van composiet gemaakt. Composiet heeft een lange levensuur (minstens 50 jaar), is vormvast, kleurvast, niet glad, heeft vrijwel dezelfde dichtheid als hardhout. Voor het onderhoud zijn geen schadelijke stoffen of reinigingsmiddelen nodig, enkel water. Gelet op het bovenstaande wordt er geen groot onderhoud verwacht en is het oprichten van een voorziening groot onderhoud niet noodzakelijk.

Bij het ontwerpen van de haven is rekening gehouden met toegankelijkheid van de wandelsteiger voor mensen die gebruik maken van een rolstoel of kinderwagen. Wandelaars kunnen een rondje haven maken.

Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige LED-verlichting en de ligplaatsen worden voorzien van elektra-aansluitingen. Hiermee wordt vooruit gelopen op de toekomstige ontwikkeling van elektrische boten. In het plan is ook een plek voorzien waar een ondernemer sloepen kan verhuren. Deze sloepen dienen wel voorzien te zijn van een elektro-motor.

BIJLAGEN

- Bijlage 1, kenmerk 718689, onderwerp definitief ontwerp ontwikkeling Haven versie 3.0 d.d. 26 september 2019;
- Bijlage 2, Taxatie Haven Heemstede d.d. 17 oktober 2019;
- Bijlage 3, kenmerk 718690 memo planeconoom ACM –toets d.d. 7 oktober 2019 (herzien). (geheim)



LEGENDA

	- Toekomstige bebouwing project ontwikkelaar		- Zitrak
	- Projectgrens (DO)		- Afvalbak
	- Leuning t.p.v. hellingbaan		- Kikker
	- Bestaande boom		- Bolder
	- Nieuw te planten boom (soort n.t.b.)		- Drenklingenladder
	- Walbolder		- Wandarmatuur ledverlichting
	- Betonstraatsteen dikformaat blok verband, kleur grijs		- Lichtmast ledverlichting
	- Gebakken klinker waalformaat visgraat, kleur rood-bruin		- Inbouwspots ledverlichting in steiger-elementen
	- Beton tegels 300x300mm halfsteens, kleur grijs		- Straalkolk
	- Kijkrichting 3D impressie voor impressies zie tek.203		- Water/stroompunt
			- Laadpunt
			- Vulwater afvoerpomp
			- Waterpunt

3D impressie

OPMERKINGEN

- Maatvoering details in millimeters
- Maatvoering hoogte in meters t.a.v. N.A.P.
- Coördinaten in Rijksdriehoekstelsel (RD)

Referentie tekeningen:
 TEK 202: Doorsneden nieuwe situatie
 TEK 203: impressie schetsen

MATERS EN DE KONING
INGENIEURS EN ADVISEURS

Vestiging Roosendaal: Mulatullaan 8 | 4707 LZ Roosendaal | Tel. (0165) 524 524
 Vestiging Capelle a/d IJssel: Bolweg 2 | 2905 AW Capelle a/d IJssel | Tel. (0310) 258 1820
 www.matersendekoning.nl info@matersendekoning.nl

GEMEENTE HEEMSTEDE
 Bezoekadres | Raadhuisplein 1 2101 AH Heemstede. Postadres | Postbus 352 2100 AJ Heemstede

ONTWIKKELING HAVEN HEEMSTEDE
 TECHNISCH DEFINITIEF ONTWERP

TEKENINGNUMMER 17.228-001-TEK-00

NIEUWE SITUATIE
 PRESENTATIE TEKENING

SCHAAL 1:250
 FORMAAT A0

DATUM	GETEKEND	GECONTROLEERD	OMSCHRIJVING	VERSIE
26-09-2019	J. Nugteren	L. Visser	Diverse wijzigingen	3.0
05-02-2019	F.L. Moen	M.P. Bal	Boothelling, steiger, tranenplaat en toiletruimtes	2.0
22-11-2017	F.L. Moen	M.P. Bal	EERSTE UITGAVE	1.0

PROJECTNUMMER 17.228 - TEKENINGNUMMER 201 - DOCUMENTTYPE TEK - FASE DO - VERSIE 3.0