

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000198678
Datum:	3 juni 2025
Opsteller:	M. van Dooren
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Kredietaanvraag Havens tranche 1 - Waterfront deelgebied 1, 2 en 6

Het college van B&W besluit de raad voor te stellen:

1. De binnen de Grex Waterfront gerealiseerde havenvoorzieningen aan de Kleine Hellingkade en Drees van Dordenkade (eerste tranche) tegen kostprijs van €451.000,- over te dragen aan de algemene dienst met de vaststelling van twee kredieten;
2. De bijbehorende kapitaallasten met ingang van begrotingsjaar 2026 te dekken uit een verhoging van havenopbrengsten (reguliere havengelden en nutsvoorzieningen havens);
3. De uitwerking van de te realiseren havenvoorzieningen (tweede tranche) vast te stellen.

Het college besluit:

Daniël Gielen aan te wijzen als krediethouder voor de kredieten genoemd onder beslispunt 1.

Inleiding

Aanleiding

Binnen het Waterfront worden veel havenvoorzieningen aangelegd. De nieuwe passantenhaven en de jachthaven De Knar zijn daar de meest in het oog springende voorbeelden van. De jachthaven De Knar is een particuliere haven die wordt geëxploiteerd door de stichting jachthaven de Knar. De overige havens (havenvoorzieningen) zijn of komen na aanleg in het beheer bij de gemeente. Het dagelijks beheer ligt bij het team Stadstoezicht (havenmeesters). Het (groot)onderhoud is onderdeel van het Havenbeheerplan en de uitvoering daarvan ligt bij het team Realisatie en beheer. In het vervolg van dit voorstel worden deze samen het "Havenbedrijf" genoemd.

Binnen fase 2 van het Waterfront dat wordt ontwikkeld door de Synchron en wordt gebouwd door Koopmans Bouw is de afspraak gemaakt dat alle voorzieningen in het openbaar gebied, ook de aanlegvoorzieningen en de steigers, na afronding van het (deel)project worden overgedragen aan de gemeente en worden beheerd/geëxploiteerd door het "Havenbedrijf".

Voor de havens die worden ontwikkeld in de derde fase van het Waterfront geldt een andere aanpak. Het openbaar gebied wordt door en in opdracht van de gemeente (vanuit het projectbureau Waterfront) aangelegd. De havenvoorzieningen worden gelijk met het bouw- en woonrijpmaken aangelegd. Het "Havenbedrijf" geeft aan welke voorzieningen nodig zijn voor de verschillende type ligplaatsen. De voorzieningen worden na afronding van de aanleg tegen kostprijs overgedragen aan het "Havenbedrijf".

Dit voorstel gaat niet over de exploitatie en het beheer van de opgeleverde havens en watergangen. Het voorstel gaat ook niet over de tarieven die in rekening worden gebracht voor de verschillende typen ligplaatsen en ook niet over de toewijzing van de ligplaatsen.

In de havens van het Waterfront fase 3 worden 4 verschillende soorten ligplaatsen aangelegd:

A: Ligplaatsen die mee worden verkocht aan de kopers van de woningen op de drie kadeblokken.

Deze aanlegvoorzieningen worden door de bouwer van de woningen aangelegd en maken deel uit van de verkoop van de woningen. Deze voorzieningen blijven daarbij buiten beschouwing. Het gaat hier om woningen aan de Bart Koekstraat, de Hendrik Petstraat en de Ceesje Uilstraat.

B: Aanlegplaatsen voor kleine vaartuigen:

Langs de kades van de Jan Piekgracht, de Willem van Ariestraat, de Aart van Barendkade en de Jottergracht zijn ligplaatsen voor kleinere vaartuigen beschikbaar. Deze ligplaatsen worden toegekend aan bewoners van de verschillende deelgebieden in het Waterfront. Deze ligplaatsen zijn alleen voorzien van aanlegingen en/of bolders om de kleine recreatie voertuigen aan te leggen. Er wordt geen elektra of andere voorzieningen aangelegd. De (wijze van) uitgifte van deze ligplaatsen ligt vast in de Havenregeling.

C: Ligboxen in de Lelyhaven.

Aan de Ir. Lelykade worden circa 49 ligboxen gemaakt waar het, door de toegang met twee beweegbare bruggen, mogelijk is dat schepen met een staande mast kunnen liggen. Ook deze ligplaatsen worden verdeeld onder de bewoners van het Waterfront. Voor deze ligplaatsen geldt ook dat ze kaal worden opgeleverd en er dus geen elektra en andere nutsvoorzieningen worden aangelegd. De (wijze van) uitgifte van deze ligplaatsen ligt vast in de Havenregeling.

D: Ligplaatsen varende historische schepen.

Deze ligplaatsen zijn te vinden aan de Drees van Dordenkade, de Ir. Lelykade en de Kleine Hellingkade. Omdat er op deze ligplaatsen ook gewoond mag worden op de schepen en er dus een BAG adres moet kunnen worden afgegeven, worden deze ligplaatsen voorzien van elektra, water en een aansluiting op het riool. De ligplaatsen aan de Ir. Lelykade zijn onderdeel van fase 2 en worden aangelegd door de VOF. Aanpassing van het Programma van Eisen (verzoek tot wijziging) zal worden gedaan. Om de woonfunctie mogelijk te maken moet er worden geïnvesteerd in riolering en Nuts voorzieningen. Datzelfde geldt voor de ligplaatsen langs de kades van het Waterfrontpark al wijken deze voorzieningen af van die in fase 3 omdat er op deze ligplaatsen geen woonfunctie is toegestaan. Ook die worden aangelegd door de VOF binnen fase 2. Verzoeken tot wijziging leiden tot meerkosten. De (wijze van) uitgifte van deze ligplaatsen ligt vast in de Verordening fysieke leefomgeving Harderwijk.

De kosten voor de aanleg van deze voorzieningen (B-D) worden dus voorgefinancierd in de grondexploitatie van het Waterfront en na afronding overgedragen aan het “Havenbedrijf” van de algemene dienst. Dit voorstel voorziet in de eerste tranche van deze overdracht van de reeds aangelegde havenvoorzieningen.

De volgende voorzieningen worden met dit voorstel overgedragen aan het “Havenbedrijf” daarmee afgerekend met grondexploitatie Waterfront:

1. Aanlegvoorzieningen voor kleinere vaartuigen aan de Jan Piekgracht (type B). Omdat deze voorzieningen al in een ander krediet (woonrijpmaken deelgebied 1) zijn verantwoord, worden deze niet meer verrekend en gaan ze dus om niet over naar het “Havenbedrijf”.
2. De havenvoorzieningen inclusief nutsvoorzieningen aan Drees van Dordenkade (alleen ter hoogte van Kade05), type D.
3. De havenvoorzieningen inclusief nutsvoorzieningen aan Kleine Hellingkade, type D.

Onder “financiën” is een overzicht opgenomen van de kosten die zijn gemaakt en worden overgedragen aan het “Havenbedrijf”.

Om een compleet overzicht te hebben van de voorzieningen die nog moeten worden aangelegd en de kosten die daarmee zijn gemoeid, hierbij ook een overzicht van de nog uit te voeren werkzaamheden die in een tweede tranche aan het “Havenbedrijf” zullen worden overgedragen.

4. Aanlegvoorzieningen Ir. Lelykade type C. Vanwege de hoogte van de damwand moet langs de betreffende kade een steiger worden aangelegd om de ligboxen te ontsluiten. De totale kosten voor deze voorzieningen (steiger en boxen) zijn geraamd op € 350.000,-.

5. De nog te realiseren voorzieningen langs de Willem van Ariestraat, Ceesje Uilgracht, Jottergracht en Aart van Barendkade, type B. De totale kosten voor deze voorzieningen zijn geraamd op €35.000,-.
6. De aanlegvoorzieningen voor de historische schepen met een woonfunctie aan de Drees van Dordenkade (2 bouwblokken) zijn geraamd op € 300.000,-.
7. Meerkosten fase 2 Ir. Lelykade en kades Waterfrontpark zijn geraamd op € 147.000,-.

Kader

Programma van Eisen opgesteld door het “Havenbedrijf” dat aan de basis ligt voor de aanleg van de havenvoorzieningen.

De samenwerkingsovereenkomst fase 2 wat betreft de ligplaatsen Ir. Lelykade en het Waterfrontpark. Inrichtingsplan openbare ruimte Waterfront fase 3 vastgesteld op 27 mei 2021.

Alternatieven

1. Afzien van de aanleg van (een deel van) de havenvoorzieningen. Wanneer er geen kosten worden gemaakt, hoeven er ook geen kosten te worden overgedragen aan het “Havenbedrijf” (maar zijn er ook geen havenvoorzieningen en wordt de haven dus niet gebruikt).
2. Versoberen kwaliteitsniveau. Niet alle (met name in de Lelyhaven) ligplaatsen uitrusten met voorzieningen voor grotere historische vaartuigen met een lengte van 20 t/m 27 meter. Door te kiezen voor kleinere vaartuigen tot maximaal 10/12 meter kunnen kosten worden gereduceerd. Door voor dit alternatief te kiezen wordt niet voldaan aan de opdracht om alle vaartuigen die in de overgangsregeling staan een ligplaats aan te bieden. Ook kan het aantal ligboxen worden verminderd. Maar door de grote vraag naar ligplaatsen is dit niet aan te bevelen.
3. Voor de historische schepen aanlegplaatsen realiseren zonder woonfunctie. Daarmee kan worden bespaard op de aanleg van onder meer de riolering. Hiermee verlagen wij de kosten per aanlegplaats met circa € 21.000,-. Dit alternatief is in strijd met de Verordening Fysieke Leefomgeving waarin de woonfunctie is vastgelegd.

Beoogd effect

Beschikbaarheid van financiële middelen om opdracht te kunnen geven om de havenvoorzieningen te realiseren voor het faciliteren voor ligplaatsen voor recreanten en ligplaatsen met woonfunctie voor historische schepen. Hierdoor zijn de havens aantrekkelijk voor recreanten en als woonomgeving.

Argumenten

1. Voor het in exploitatie nemen van deze havenvoorzieningen is overdracht van grondexploitatie naar algemene dienst “Havenbedrijf” noodzakelijk. Het is het mandaat van de raad om hiervoor kredieten beschikbaar te stellen.
2. De havenvoorzieningen kunnen worden onderverdeeld in kadevoorzieningen en nutsvoorzieningen. De bijbehorende kapitaallasten kunnen volledig worden doorberekend in de havenopbrengsten (reguliere havengelden en nutsvoorzieningen).
3. Het havenbedrijf exploiteert de havenvoorzieningen. Dit betekent dat de bijbehorende kosten (deels) worden opgenomen in de haventarieven. Het is daarom wenselijk om de kaders voor nog te realiseren havenvoorzieningen op te halen bij de raad.
4. Het aanwijzen van een krediet houder is een bevoegdheid van het college.

Omgevingswet

Het realiseren van de havenvoorzieningen heeft geen relatie met de Omgevingswet anders dan dat de aanleg mogelijk wordt gemaakt op basis van het bestemmingsplan dat is opgegaan in het omgevingsplan.

Financiën

Inmiddels zijn de voorzieningen op een 3 tal plaatsen gerealiseerd. Deze voorzieningen (eerste tranche) worden tegen kostprijs overgedragen aan het “Havenbedrijf”. Het totaalbedrag van € 451.000,- kan worden onderverdeeld in twee kredieten.

Havenvoorzieningen (eerste tranche)	Kredieten	Afschrijvings- termijn (jaren)	Afschrijvings- lasten	Rente*	Kapitaallasten
1. Krediet Kadevoorzieningen	€137.700	50	€2.754	€689	€3.443
2. Krediet Nutsvoorzieningen havens	€313.300	25	€12.532	€1.567	€14.099
Totaal	€451.000		€15.286	€2.255	€17.542

* De interne rekenrente bedraagt 0,5%

De bijbehorende kapitaallasten kunnen volledig worden doorberekend in de havenopbrengsten (reguliere havengelden en nutsvoorzieningen). Het klein onderhoud zal bekostigd worden vanuit de reguliere begroting. Het groot onderhoud en de vervangingsinvestering zal meegenomen worden bij het eerstvolgende havenbeheerplan.

Jaarlijks worden de haventarieven geactualiseerd. Met de overname van de 1e tranche van de deelgebieden 1, 2 en 6 van Waterfront komen de in deze deelgebieden aangelegde kade- en nutsvoorzieningen over vanuit de grondexploitatie naar de algemene dienst.

De kapitaallasten die hieruit voortvloeien (zie bovenstaande tabel) worden betrokken bij de opbouw van de begroting 2026-2029 en uiteindelijk vertaald in de havengeldverordening havengelden 2026. Deze kapitaallasten worden dus net als bijvoorbeeld de kosten voor het onderhoud van de voorzieningen, verwerkt in de havengelden.

Voor de overige voorzieningen (toekomstige investeringen) zijn de ramingen geactualiseerd, aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten voor de aanleg in de reeds gerealiseerde gebieden, naar het huidige prijspeil.

In de raming van 2023 was geen rekening gehouden met de extra (verzoek tot wijziging) voorzieningen langs het Waterfrontpark voor grotere rondvaartschepen en de aanlegplaatsen voor historische schepen bij Kop van de Stadswerven in de Lelyhaven.

Overzicht verrekening grondexploitatie Waterfront en Havenbedrijf									
Type	Omschrijving	nr. CV	Fase	DG	Kades	Kosten 1e tranche	Raming 2e tranche	Totale kosten	Grex >> HB
1	Type A	Privé	n.v.t.	3	2	Jan Piekgracht (Zuid)	€ -	€ -	n.v.t.
2			n.v.t.	3	2 & 3	Bart Koekgracht	€ -	€ -	n.v.t.
3			n.v.t.	3	3 & 4	Hendrik Petgracht	€ -	€ -	n.v.t.
4			n.v.t.	3	4	Ceesje Uilgracht	€ -	€ -	n.v.t.
5	Type B	Kleine vaartuigen	1	3	1	Jan Piekgracht (Noord)	Om niet	n.v.t.	2025
6A			5	3	2	Willem van Ariestraat	€ -	€ 5.690,30	2028
6B			5	3	3	Willem van Ariestraat	€ -	€ 2.845,15	2028
6C			5	3	4B	Willem van Ariestraat	€ -	€ 2.845,15	2030
7			5	3	4B	Aart van Barendkade	n.v.t.	€ 6.449,01	2030
8			5	3	6	Jottersgracht	€ -	€ 17.086,70	2027
9A	Type C	Boxen	4	3	6	Ir. Lelykade	€ 233.000,00	€ 233.000,00	2029
9B			4	3	5	Ir. Lelykade	€ 117.000,00	€ 117.000,00	2029
10	Type D	Historische	3	3	6	Kleine Hellingkade	€ 331.750,54	€ -	2025
11		Schepen	2	3	2	Drees van Dordenkade (1 blok)	€ 119.202,46	€ -	2025
12			7	2	KvdSW	Ir Lelykade fase 2 (VTW)	€ -	€ 47.000,00	2028
13			7	2	Park	WF park fase2 (VTW)	€ -	€ 100.000,00	2028
14A			2	3	3	Drees van Dordenkade	€ -	€ 150.000,00	2028
14B			2	3	4B	Drees van Dordenkade	€ -	€ 150.000,00	2030
Totaal						€ 450.953,00	€ 831.916,31	€ 1.282.869,31	

Tabel 1: overzicht verwachte kosten aanleg havenvoorzieningen.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van een woonfunctie voor de varende historische schepen kan netcongestie een rol gaan spelen. De ligplaatsen krijgen een reguliere huisaansluiting die nog niet door Liander is gegarandeerd. De ligplaatsen zijn onderdeel van het project Waterfront. Binnen de kaders van dat project worden de ambities op alle terrein van duurzaamheid gesteld. De ligplaatsen zijn daar onderdeel van.

Communicatie

Omdat het voorstel in feite financieel technisch van aard is, wordt hierover niet apart gecommuniceerd. Op het moment dat de opbouw van het tarief volledig bekend is en de havengelden worden vastgesteld, dan wordt er op dat moment richting belanghebbenden gecommuniceerd. Deze overdracht en de kapitaalslasten die daar een gevolg van zijn vormen slechts een beperkt onderdeel van die havengelden waarover niet apart wordt gecommuniceerd.

Uitvoering

De uitvoering van de werkzaamheden wordt meegenomen in de werkzaamheden binnen de gebiedsontwikkeling van het Waterfront. De kosten voor de aanleg liggen naar verwachting lager (aanbestedingsvoordelen) en er kan efficiënter gewerkt worden.

Evaluatie

Het proces verbaal van oplevering kan worden gezien als een evaluatiemoment. Op dat moment worden de voorzieningen overgedragen aan het "Havenbedrijf".

Bijlagen

1. Overzichtstekening

Bijlage 1:

