



16.066525

Implementatieplan verhuur veeweiden



Inhoudsopgave

<u>Inleiding.....</u>	<u>3</u>
<u>*Implementatieplan.....</u>	<u>3</u>
<u>*Financiële onderbouwing.....</u>	<u>4</u>

Inleiding

De gemeente Rijswijk kent 13 veeweiden waarvoor een overeenkomst is afgesloten. Op deze 13 veeweiden staan 12 illegale bouwsels. Hiervan kan meer dan de helft onder de kruimelvrijstellingsregeling vallen. Met de overige gebruikers van de veeweiden zal per locatie overleg moeten plaatsvinden om aan de kruimelvrijstelling te kunnen voldoen. Een implementatieplan is bedacht. Dit implementatieplan bestaat uit meerdere stappen waar uiteindelijk een nieuwe overeenkomst moet komen.

Tot nu toe heeft de gemeente Rijswijk voor de veeweiden een huurovereenkomst afgesloten waarbij geen tegenprestatie, maar enkel een onkostenvergoeding wordt gevraagd. Doordat er steeds een onkostenvergoeding werd gevraagd en er geen marktconforme huurprijs is, is hier sprake van een overeenkomst op basis van bruikleen in plaats van een huurovereenkomst. De onkostenvergoeding die hierbij landelijk wordt gehanteerd, zit meestal rond de € 500,00 per jaar.

In de bijlage is in tabelvorm een totaal overzicht van de financiële onderbouwing te zien.

Implementatieplan

Voor de overeenkomsten van de Hoekpolder en het Jaagpad wordt juridisch nagegaan wat de mogelijkheden zijn. De volgende stappen worden in dit plan voorgesteld:

Hoekpolderpark:

- opzeggen contracten per 1 januari 2018;
- gebruikers die niet aan de voorwaarden kunnen voldoen verzoeken de opstallen voor 1 januari 2018 deels te laten verwijderen en/of aan te passen;
- de gebruikers die de opstallen deels hebben verwijderd en/of aangepast een bruikleencontract aanbieden voor hun perceel per 1 januari 2018;
- gebruikers die aan de voorwaarden voldoen een nieuw bruikleencontract aanbieden voor het perceel per 1 januari 2018;
- de opstallen en overige obstakels die niet door de gebruikers zijn verwijderd, verwijderen ³;
- binnen 2 jaar na opzegging wordt verwacht deze stappen te hebben volbracht.

Kennedylaan zijde Schaapweg/Kennedylaan zijde Generaal Spoorlaan/Locatie Gunther Mohr:

- voor de overeenkomsten nagaan wat juridisch de mogelijkheden zijn;
- indien mogelijk een nieuwe overeenkomst met de voorgestelde voorwaarden aangaan;
- binnen 2 jaar na opzegging wordt verwacht deze stappen te hebben volbracht.

Voormalig Tedo-terrein:

- weiden geschikt maken voor bruikleen per 1 januari 2018;
- weiden per 1 januari 2018 onder de nieuwe voorwaarden in bruikleen te gaan geven.

Jaagpad:

- opzeggen huurovereenkomst per 1 januari 2018;
- gebruikers die niet aan de voorwaarden voldoen verzoeken de opstallen voor 1 januari 2018 deels te laten verwijderen en/of aan te passen;
- de gebruikers die de opstallen hebben verwijderd en/of aangepast een bruikleencontract aanbieden voor hun perceel per 1 januari 2018;
- gebruikers die aan de voorwaarden voldoen een bruikleencontract aanbieden voor hetzelfde perceel per 1 januari 2018;
- de opstallen en overige obstakels die niet door de gebruikers zijn verwijderd, verwijderen.³;
- binnen 2 jaar na opzegging wordt verwacht deze stappen te hebben volbracht.

Met twee huurders is een overeenkomst voor bepaalde tijd afgesloten. Dit contract liep tot 1998. Voor deze overeenkomsten wordt nader onderzocht wat juridisch de mogelijkheden zijn om deze contracten te beëindigen.

Prinses Beatrixlaan:

- beëindigen van de overeenkomst voor het gebruik van de veeweide per 1 januari 2018;

- bruikleenovereenkomst afsluiten;
- binnen 1 jaar na opzegging wordt verwacht deze stap te hebben volbracht.

Vrijenban:

- opzeggen contract per 1 januari 2018;
- voor de overeenkomst nagaan wat juridisch de mogelijkheden zijn;
- indien nodig een nieuwe bruikleenovereenkomst met de voorgestelde voorwaarden aangaan;
- binnen 1 jaar na opzegging wordt verwacht deze stappen te hebben volbracht.

³ Doordat de opstallen al meerdere jaren op de weiden aanwezig zijn is er sprake van verticale natrekking. De gemeente is daardoor eigenaar van de opstallen en kan daardoor de kosten niet op de huurders verhalen.

Financiële onderbouwing

Een onderscheid wordt gemaakt tussen eenmalige, jaarlijkse uitgaven en jaarlijkse inkomsten. Bij een terugverdientijd van circa 5 jaar is sprake van een pessimistisch scenario. Van een optimistisch scenario is sprake bij een terugverdientijd tot circa 3 jaar.

In het pessimistische scenario voor de gemeente is rekening gehouden dat:

- de gemeente de sloopkosten betaald bij het niet voldoen van de illegale bouwsels aan de vrijstellingscriteria;
- de gemeente extra moet investeren in de onderhoud van de niet verhuurde percelen (11);
- inzet van juridische ondersteuning (extern) nodig is voor het opstellen van nieuwe overeenkomsten;
- geen nieuwe veeweiden in bruikleen worden gegeven.

In het optimistische scenario voor de gemeente is rekening gehouden met:

- de gebruiker zelf voor de sloopkosten moet draaien;
- de te betalen watersysteemheffing aan de gebruiker wordt doorberekend;
- de te betalen onderhoudskosten aan de gebruiker worden doorberekend;
- alle percelen tegen vergoeding in bruikleen gegeven.

Eenmalige uitgave verhuur

Er zijn momenteel 12 percelen niet in bruikleen uitgegeven. Het gereed maken van deze percelen voor in bruikleen geven vergt een investering van € 22.000,-. Op de 13 veeweiden waarop 12 illegale bouwsels staan vallen 5 niet onder de kruimelvrijstelling. Vanwege verticale natrekking is de gemeente eigenaar geworden van deze opstallen. Met de ontbinding van deze overeenkomsten en vervolgens het slopen van illegale opstallen is een bedrag van circa € 18.000 gemoeid. Tenslotte is ervoor het omzetten van de oude contracten naar de nieuwe contracten inhoudelijk juridische kennis benodigd. Naar schatting een totaal bedrag van € 10.000,-

Structurele uitgaven

Uitgaven voor de exploitatie van de veeweiden zijn mogelijk het maaien van gras van niet verhuurde percelen en het belastingtarief van het Hoogheemraadschap van Delfland (watersysteemheffing aan eigenaren) en interne uren voor toezicht en contractbeheer. Deze uitgaven zijn geborgd in de huidige budgetten.

Jaarlijkse vergoeding bruikleen

In 2017 is er € 6.420 begroot aan huuropbrengsten voor de veeweiden. Door toename van het aantal hectare veeweide dat in bruikleen wordt uitgegeven zijn de vergoedingen in potentie € 17.200,-

Financiële consequenties

	2017	2018	2019	2020
Uitgaven voor omvorming	€ 25.000	€ 25.000	€ 0	€ 0
Jaarlijkse bruikleen vergoeding	€ 6.420	€ 11.810	€ 17.200	€ 17.200