

Samenvatting en advies

Vanwege het initiatief van STC Hanze Maritiem en de afstootopgave van gemeentelijk vastgoed is het nodig duidelijkheid te verkrijgen over het gebruik. Momenteel zijn er drie gebruikers, schipper Jacobs, de Pinkstergemeente en de heer Rodermond. Schipper Jacobs en de Pinkstergemeente gebruiken het perceel op basis van een overeenkomst. De heer Rodermond heeft geen overeenkomst met de gemeente Zwolle en heeft het perceelsgedeelte (illegaal) in gebruik genomen.

Op basis van het uitgevoerde archiefonderzoek en de gesprekken met de gebruikers is het advies:

- Schipper Jacobs in te passen bij het huidige initiatief van STC Hanze Maritiem. Momenteel is inpassing mogelijk. (**scenario 2**);
- de huidige overeenkomst met de Pinkstergemeente te beëindigen. Het is de verantwoordelijkheid van de Pinkstergemeente om een passende vervangende huisvesting te vinden, maar daar waar mogelijk kan de Gemeente meedenken met oplossingsrichtingen. Zo kan getracht worden de Pinkstergemeente in contact te brengen met een (gemeentelijk) netwerk, dat mogelijk een oplossing kan bieden (**scenario 1**);
- de heer Rodermond aangeven dat er geen overeenkomst is met de gemeente over het gebruik van het perceel en sommeren het schip zo spoedig mogelijk te verplaatsen (**scenario 1**).

Inleiding

De Botermanhaven is in 2000 door de gemeente aangekocht uit de failliete boedel van Boterman Kapeem B.V. Doel was destijds het perceel te bebouwen met woningen. Mede vanwege de risicocontouren van Voorst bleek dit niet mogelijk.

Vorig jaar is het perceel op de lijst geplaatst van af te stoten gemeentelijke eigendommen en heeft STC Hanze Maritiem aangegeven te overwegen het perceel te willen kopen voor de realisatie van een lesfaciliteit. Daardoor is van belang om te weten of en hoe de gemeente het perceel vrij kan maken van bestaande gebruiksrechten.

Op het perceel bevindt zich een loods en enkele kleinere opstallen, Daarnaast zijn er een tweetal schepen aangemeerd, een woonboot met timmerwerkplaats en een sleepboot. Omdat de situatie niet geheel duidelijk was is ter plekke polshoogte genomen.

Op 28 april jl. zijn gesprekken gevoerd met de gebruikers van de Botermanhaven. Samengevat zijn de bevindingen:

- Naast de bekende gebruikers, schipper Jacobs en de Pinkstergemeente (gebroeders Wolters), is het schip van de heer Rodermond sinds 2015 aangemeerd. De heer Rodermond heeft geen overeenkomst met de gemeente en woont met zijn gezin op het schip.
- De loods is in gebruik bij de Pinkstergemeente voor de opslag van goederen en voedsel voor hulp in Roemenië. De Pinkstergemeente heeft een overeenkomst met de gemeente, waarin de mogelijkheid tot opzegging is opgenomen. Op het buitenterrein zijn bouwmaterialen (kozijnen e.d.) opgeslagen, die gebruikt worden voor de bouw van huizen in Roemenië. De

gebroeders Wolters hebben als het (Pinkster)geloof als sterke drijfveer voor de liefdadigheid.

- De schipper woont met zijn gezin op de boot en heeft in het ruim zijn bedrijf. Het is een kleinschalig bedrijf, maar genoeg om van rond te komen. Schipper geeft aan dat verplaatsing enkel mogelijk is in combinatie met schaalvergroting. De schipper heeft destijds een huurovereenkomst gesloten met Boterman Kapeem B.V. Deze huurovereenkomst is bij aankoop overgegaan op de gemeente. Deze huurovereenkomst bevat een opzegmogelijkheid.
- De stichting Hanze Maritiem, opgericht met het doel een kogge te herbouwen, heeft een aantal containers achtergelaten.

Daarnaast is recent bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de Botermanhaven op enkele plekken zwaar verontreinigd is. Dit geldt met voor de locatie waar de heer Rodermond aangemeerd is. Aangezien heer Rodermond met zijn gezin op het schip woont is het onderzoek uitgebreid met een beoordeling naar woongebruik. Conclusie van de uitgebreide beoordeling is dat er gezondheidsrisico's zijn bij langdurig gebruik. Het zijn geen directe of acute gezondheidsrisico's, maar vanuit de gemeentelijke rol is het voortzetten van het gebruik niet gewenst.

Scenario's

Schipper Jacobs

Scenario 1: formele lijn, gebruik beëindigen en geen alternatieve locatie aanbieden

In dit scenario zal de overeenkomst met schipper Jacobs opgezegd worden en hem een redelijke termijn gegund worden het perceel te ontruimen. Er wordt geen alternatieve locatie aangeboden.

Argumenten voor:

- het perceel wordt vrijgemaakt van gebruiksrechten en kan als zodanig verkocht worden

Argument tegen:

- het wordt lastig voor de schipper om een alternatieve locatie te vinden;
- de vraag is of de schipper wel zijn bedrijfsvoering kan voortzetten als hij moet verplaatsen;
- alhoewel de overeenkomsten duidelijk zijn over de opzegbaarheid kan het in de praktijk enige tijd duren alvorens echt ontruimd kan worden;
- ontruiming zal mogelijk leiden tot negatieve publiciteit.

Scenario 2: Schipper Jacobs proberen in te passen bij het initiatief van STC Hanze Maritiem en een gedeelte van het perceel verkopen aan schipper Jacobs.

De gemeente helpt met het zoeken van een oplossing, zoals het inpassen van de schipper bij de plannen van een initiatiefnemer (STC). Inpassing lijkt nu mogelijk omdat STC het gedeelte waar schipper Jacobs aangemeerd is niet nodig heeft voor de lesfaciliteit. Dit gedeelte kan dan verkocht worden aan schipper Jacobs. De huidige overeenkomst kan dan opgezegd worden.

Argumenten voor:

- de huidige situatie geeft onduidelijkheid voor beide partijen, dit creëert helderheid;
- Kans dat een onderneming behouden blijft voor Zwolle;
- Inpassing is een reële optie voor de huidige initiatiefnemer;
- Gezien de aard van het initiatief (nautisch onderwijs) kan de schipper van meerwaarde zijn.

Argumenten tegen:

- het is de vraag of de schipper een aankoop kan financieren.

Het advies is **scenario 2**, Schipper Jacobs proberen in te passen bij het initiatief van STC Hanze Maritiem.

De Pinkstergemeente

Scenario 1: formele lijn, gebruik beëindigen en geen alternatieve locatie aanbieden

In dit scenario zal de overeenkomst met de Pinkstergemeente opgezegd worden en hun een redelijke termijn gegund worden het perceel te ontruimen. Er wordt geen alternatieve locatie aangeboden. Getracht zal worden de Pinkstergemeente in contact te brengen met een (gemeentelijk) netwerk, dat mogelijk een oplossing kan bieden.

Argumenten voor:

- het perceel wordt vrijgemaakt van gebruiksrechten en kan als zodanig verkocht worden;
- de loods is zodanig gesitueerd dat inpassen in het initiatief lastig is;
- geen precedentwerking naar andere liefdadigheidsinstellingen.

Argument tegen:

- het wordt lastig voor de Pinkstergemeente om alternatieve (gratis) huisvesting te vinden;
- alhoewel de overeenkomsten duidelijk zijn over de opzegbaarheid kan het in de praktijk enige tijd duren alvorens echt ontruimd kan worden;
- de Pinkstergemeente zal zich verzetten tegen ontruiming, mede gezien de sterkte drijfveer voor de inzet voor het goede doel;
- ontruiming zal leiden tot negatieve publiciteit.

Scenario 2: gebruik beëindigen en alternatief aanbieden

De huidige overeenkomst met de Pinkstergemeente wordt beëindigd. De gemeente helpt met het zoeken van een oplossing, zoals het inpassen van de Pinkstergemeente bij de plannen van een initiatiefnemer (STC). Het is de verantwoordelijkheid van de Pinkstergemeente om een passende vervangende huisvesting te vinden, maar de Gemeente kan waar mogelijk meedenken met oplossingsrichtingen.

Argumenten voor:

- de Pinkstergemeente kan zich blijven inzetten voor een goed doel.

Argumenten tegen:

- inpassing van een opslag voor hulpgoederen bij een initiatief of nieuw gebruik is lastig;
- De Pinkstergemeente wenst alleen gratis huisvesting of huisvesting voor een symbolische huurprijs;
- Koop door de Pinkstergemeente is geen reële optie;
- Het is maar de vraag of het een taak is van de gemeente om goede doelen te huisvesten zonder daarvoor een marktconforme vergoeding te krijgen;
- De gemeente heeft nu geen panden beschikbaar voor huisvesting van de Pinkstergemeente;
- alhoewel de overeenkomsten duidelijk zijn over de opzegbaarheid kan het in de praktijk enige tijd duren alvorens een oplossing gerealiseerd is;
- precedent voor andere liefdadigheidsinstellingen.

Het advies is **scenario 1**, de huidige overeenkomst met de Pinkstergemeente te beëindigen. Het is de verantwoordelijkheid van de Pinkstergemeente om een passende vervangende huisvesting te vinden, maar de Gemeente kan waar mogelijk meedenken met oplossingsrichtingen. Zo kan de Pinkstergemeente in contact te brengen met een (gemeentelijk) netwerk, dat mogelijk een

oplossing kan bieden.

De heer Rodermond

Scenario 1: formele lijn, De heer Rodermond heeft geen overeenkomst met de gemeente. Vanuit die optiek kan het perceel ontruimd worden. Daarnaast staat de bodemsituatie het voortzetten van het gebruik niet toe.

Argumenten voor:

- de heer Robemond heeft nooit contact opgenomen met de gemeente of er een gebruiksovereenkomst gesloten kon worden voor het perceel;
- de bodemsituatie staat gebruik ter plekke niet toe voor woondoeleinden;
- de gemeente zal het perceel niet gaan saneren ten behoeve van woondoeleinden;
- er bestaat geen enkele verplichting voor de gemeente om een alternatieve locatie aan te bieden.

Argument tegen:

- alhoewel er geen overeenkomst is kan het in de praktijk enige tijd duren alvorens echt ontruimd kan worden;
- ontruiming zal leiden tot negatieve publiciteit.

Scenario 2: gebruik beëindigen en alternatief aanbieden

De gemeente helpt met het zoeken van een alternatieve ligplaats.

Argumenten voor:

-

Argumenten tegen:

- De heer Robemond heeft op eigen initiatief het schip aangemeerd, er is daardoor geen onderbouwing waarom de gemeente verantwoordelijk is voor een alternatieve ligplaats;
- in de praktijk kan het enige tijd duren alvorens een oplossing gerealiseerd is.

Het advies is scenario 1 , de heer Rodermond aangeven dat er geen overeenkomst is met de gemeente over het gebruik van het perceel en sommeren het schip zo spoedig mogelijk te verplaatsen
--