

2007REG19
Aan Provinciale Staten
t.b.v statencommissie REG
22 januari 2007

Datum : 19 december '06
Uw Kenmerk :
Ons kenmerk :
Contactpersoon : C.V. de Jong
E-mail : chris.de.jong@provincie-
utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2856

Onderwerp: aankoop/sanering twee woonschepen, onttrekking reserve
Uitvoeringsprogramma woonschepen

Aanleiding

Wij zijn voornemens om twee woonschepen aan te kopen. Na aankoop zullen deze in eigen beheer verplaatst worden naar een reeds beschikbare vrije ligplaats op de Vecht om vervolgens voor marktwaarde aan derden te worden (door)verkocht.

Achtergrond

In het kader van het Uitvoeringsprogramma woonschepen is in de periode 2005-2008 jaarlijks een budget beschikbaar groot € 500.000,--. Daarnaast is een reserve ingesteld voor het projectmatig oplossen van woonschepenknelpunten binnen de periode 2005-2008 door herinrichting, aankoop, opheffing met nadeelcompensatie, verplaatsing en aanleg van compenserende ligplaatsen.

De voorgestelde aankopen groot € 515.000,-- overschrijden het jaarlijkse budget. Op basis van taxatie van de woonschepen en nieuwe ligplaatsen is de marktwaarde bij (door)verkoop geraamd op € 481.000,--. Op basis van taxaties worden de kosten die na (door)verkoop ten laste van de provincie blijven geraamd op ca. € 34.000,--. De opbrengsten zullen te zijner tijd weer worden gestort in de reserve Uitvoeringsprogramma woonschepenbeleid. In de bijgesloten vertrouwelijke bijlage treft u de nodige financiële achtergrondinformatie.

Vervolgprocedure

Wij verzoeken u in te stemmen om de betaling van de bovengenoemde koopsommen tezamen groot € 515.000,-- ten laste te laten vallen van de reserve Uitvoeringsprogramma woonschepenbeleid en de financiële gevolgen te verwerken in een (verzamel)begrotingswijziging en deze door Provinciale Staten te laten vaststellen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter, mr B. Staal
De secretaris, drs. H.H. Sietsma

Vertrouwelijk !

Memorandum verplaatsingen en financiële aspecten

1. Inleiding

In deze bijlage wordt uitgebreid ingegaan op een aantal financiële aspecten en de samenhang met de totale saneringen van woonschepen op de Vecht. Achtereenvolgens komen aan de orde planning en financiering, waardebeoordeling (taxaties) en een actuele raming van de kosten/baten Uitvoeringsprogramma.

2. Planning en financiering van aan/verkoop van twee woonschepen in 2007

In de onderstaande tabel is een raming gemaakt van de uitvoering en de kosten/baten op basis van sanering onder regie van de provincie, waarbij het woonschip door de provincie wordt aangekocht, naar een RPV-ligplaats wordt verplaatst en vervolgens wordt (door)verkocht. De sanering verloopt dan als volgt:

Maatregel	Uitvoering In 2007	Kosten	Baten
1. Aankoop woonschip "De Vrije Bodem"	Maart	240.000	
2. Kostendrager: verkoop woonschip "De Vrije Bodem"	Juni		21.000
3. Kostendrager: verkoop gereserveerde ligplaats Weesp	Juni		225.000
4. Aankoop woonschip "Sterna"	Augustus	275.000	
5. Kostendrager: verkoop gereserveerde ligplaats Weesp	September		225.000
6. Kostendrager: verkoop woonschip "Sterna"	December		10.000
Totaal		515.000	481.000
7. Verschil kosten/baten tlv Uitvoeringsprogramma			34.000

3. Waardebepaling en taxaties

De geraamde opbrengsten van bestaande woonschepen en de ligplaatsen in Weesp die als kostendrager worden ingezet zijn gebaseerd op bijgevoegde taxatierapporten van Den Drijver experts en C. Habben Jansen.

Over de aanbiedingen groot € 275.000 resp. € 240.000 wordt nog het volgende opgemerkt. Taxatie van het woonschip op de huidige ligplaats (met verplaatsingsclausule) is niet goed mogelijk. De marktwaarde wordt bepaald door de waarde van de toekomstige, nog aan te bieden ligplaats. Een dergelijke aanbod blijft bij aankoop vóór verplaatsing achterwege. De aanbieding is het eindbod van de huidige eigenaar/bewoner.

4. Totaaloverzicht financiën Uitvoeringsprogramma

In de onderstaande tabel wordt een totaaloverzicht gegeven van de raming kosten/baten per 1 december 2006. Het saldo is € 305.000,- positief. De financiële aspecten van de voorgestelde aankoop van twee woonschepen zijn daarin gemarkeerd. Ten opzichte van de voortgangsrapportage begin 2006 zijn naast deze aankopen de navolgende wijzigingen verwerkt:

1. Aanleg van drie extra ligplaatsen in Nigtevecht (2x) en Nieuwersluis (1x);
2. Verplaatsing van vier woonschepen van eigenaren/bewoners naar vervangende ligplaatsen;
3. Sanering onder regie provincie van vijf woonschepen. Deze zijn/worden door de provincie aangekocht en verplaatst naar een bestaande of nieuwe ligplaats en vervolgens voor marktwaarde verkocht;
4. Muiden. Voor deze ligplaats is geen raming opgenomen omdat voor deze ligplaats nog een juridische procedure loopt met de oevereigenaar;
5. Verkoop woonschepen. De ramingen van twee (grote) woonschepen zijn neerwaarts bijgesteld tot 70 % van de getaxeerde dagwaarde.
6. Opbrengst precario. De raming is neerwaarts bijgesteld i.v.m. voorziene verkoop provinciale watergang Nieuwe Wetering aan AGV. Hierdoor valt 50 % van de geraamde opbrengsten weg.
7. Tull en 't Waal: kosten neerwaarts bijgesteld i.v.m. lagere rioleringskosten, baten neerwaarts bijgesteld i.v.m. lagere raming bijdrage gemeente. Een meer gedetailleerde raming wordt gegeven als meer bekend is over aanlegkosten, exploitatieopzet en evt. aanleg vijf extra ligplaatsen. Met name extra ligplaatsen kunnen een aanmerkelijke kostendrager opleveren.

KOSTEN				
Knelpunt	Maatregel	Raming okt. 2006	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Reeds geraamde kosten				
Nieuwersluis	Aankopen	0	0	-
Nigtevecht	Aankopen	600.000	600.000	-
Loenen	Aankopen	650.000	650.000	-
Loenen	Aankopen	875.000	875.000	-
Loenen	Aankopen	950.000	950.000	-
Aankoopkosten	-	50.000	50.000	-
(subtotaal)		(3.125.000)	(3.125.000)	
Tull en 't Waal	Reconstructie	900.000	-	900.000
Eemnes	1 verplaatsing	105.000	-	105.000
Amersfoort	9 verplaatsingen	45.000	-	45.000
subtotaal A		4.175.000	3.125.000	1.050.000
Nieuw geraamde kosten				
Kosten sanering onder regie provincie	Aankoop: -Ws Vrije Bodem -Ws Sterna	240.000 275.000	- -	240.000 275.000
Restauratieplan Vecht	Kosten aanleg 3 extra ligplaatsen	200.000	-	200.000
Restauratieplan Vecht	Kosten verplaatsing 3 woonschepen van derden	60.000	-	60.000
Restauratieplan Vecht, verplichting één knelpunt	Kosten verplaatsing 1 woonschip	20.000	-	20.000
Restauratieplan Vecht	Kosten verplaatsing 5 woonschepen (aangekocht of nog aan te kopen)	100.000	-	100.000
subtotaal B		895.000	0	895.000
Saldo (A + B)		5.070.000	3.125.000	1.945.000

BATEN				
Kostendrager	Maatregel	Raming februari 2006	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Reeds geraamde baten				
Programmabegroting	budget	2.750.000	2.750.000	-
Bijdrage gemeente Loenen	cofinanciering	0	0	-
Bijdrage gemeente Houten	Cofinanciering	50.000	-	50.000
Bijdrage domeinen	Cofinanciering	0	0	-
Opbrengst oeverpercelen	(door)verkoop	30.000	-	30.000
subtotaal A		2.830.000	2.750.000	80.000
Nieuw geraamde baten				
Bijdrage Restauratieplan Vecht	Cofinanciering	1.234.000	1.234.000	-
Opbrengsten woonschepen ligplaats provinciaal water	Invoeren precario	125.000	125.000	-
Opbrengsten RPV-ligplaatsen	Verkoop ligplaats: -Weesp -Weesp -De Nes -De Nes -Utrecht -Muiden (subtotaal)	225.000 225.000 75.000 85.000 120.000 PM (730.000)	- - - - - - -	225.000 225.000 75.000 85.000 120.000 PM (730.000)
Opbrengst nieuwe ligplaats	Verkoop ligplaats: -Nieuwersluis	245.000	-	245.000
Opbrengsten woonschepen**	Verkoop woonschip: -Plompverloren -Orlando -De Vrije Bodem -Sterna -Waterjuffer (subtotaal)	60.000 45.000 21.000 10.000 75.000 (211.000)	- - - - - -	60.000 45.000 21.000 10.000 75.000 (211.000)
Opbrengst waterwonen (ruimtelijke compensatie)		PM	-	PM
subtotaal B		2.545.000	1.359.000	1.186.000
Saldo (A + B)		5.375.000	4.109.000	1.266.000
af: geraamde kosten		5.070.000		
Geraamd saldo (positief)		305.000		