

Beleidsregel terrassen op gemeentegrond, gemeente Noordoostpolder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van de directeur van 18 december 2018, no. 18.0000971;

overwegende dat:

- horecaondernemers grond gebruiken voor een terras;
- de gemeente Noordoostpolder eigenaar is van de gemeentegrond die voor terrassen wordt gebruikt;
- het verhuren van grond een commerciële dienst is, waarvoor een marktconform tarief gevraagd mag worden, en
- de gemeente als eigenaar van de grond een bepaalde verantwoordelijkheid draagt voor die grond;

gelet op:

- artikel 160, eerste lid onder e, van de Gemeentewet, en
- artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel terrassen op gemeentegrond

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- APV: Algemene plaatselijke verordening gemeente Noordoostpolder;
- college: college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder;
- gemeentegrond: grond waarvan de gemeente Noordoostpolder eigenaar is;
- horecaondernemer: exploitant van een openbare inrichting, zoals bedoeld in artikel 2:27, lid 1, onder a en lid 2 van de APV, en
- terras: een plaats als bedoeld in artikel 2:27, lid 1 b van de APV.

Artikel 2 Werkingssfeer

Deze beleidsregel geldt voor horecaondernemers met een terras op gemeentegrond.

Artikel 3 Huurovereenkomst

1. Het college maakt afspraken over grondgebruik in een huurovereenkomst.
2. De huurovereenkomst bevat in ieder geval:
 - a. een plattegrondtekening met de plaats en maximale afmetingen van het terras;
 - b. het tarief voor de huur van het betreffende terras en afspraken over de aanpassing van het huurtarief;
 - c. afspraken over aanpassingen aan de gemeentegrond en over het beheer en onderhoud van de grond;
 - d. afspraken over schade en aansprakelijkheid;
3. Het college geeft géén toestemming voor het gebruik van gemeentegrond voor:
 - a. nieuwe terrassen in Emmeloord Centrum, behalve op De Deel;
 - b. terrassen die niet voldoen aan de nadere regels voor terrassen, zoals bedoeld in artikel 2:10, tweede lid, van de APV;
 - c. terrassen voor een plek die al gebruikt wordt voor de weekmarkt of voor evenementen.

Artikel 4 Tarieven

1. Het college rekent de volgende huurtarieven:
 - a. voor een terras in Emmeloord Centrum in het jaar 2019: € 12,- per m²;

- b. voor een terras op een andere plek dan in Emmeloord Centrum in het jaar 2019: € 6,- per m²;
 - c. voor een terras in Emmeloord Centrum na 2019: € 16,- per m² per jaar;
 - d. voor een terras op een andere plek dan in Emmeloord Centrum in het jaar 2019: € 8,- per m².
2. Het college verhoogt de huurtarieven jaarlijks volgens het consumentenprijsindexcijfer van het CBS.

Artikel 5 Verdeling

1. Het college sluit de huurovereenkomst af voor maximaal vijf jaar.
2. Het college sluit alleen een huurovereenkomst af met een horecaondernemer waarvan het horecapand grenst aan de gemeentegrond die hij/zij als terras gebruikt.
3. Als meerdere horecaondernemers op hetzelfde moment dezelfde gemeentegrond als terras willen gebruiken, en zij onderling geen oplossing hebben, bepaalt het college door loting aan welke ondernemer zij de gemeentegrond verhuurt.

Artikel 6 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: "Beleidsregel terrassen op gemeentegrond"

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking op 1 januari 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van Burgemeester en wethouders op 18 december 2018.

De burgemeester,

De secretaris,

TOELICHTING

Bij de 'Beleidsregel terrassen op gemeentegrond'

ALGEMENE TOELICHTING

Deze beleidsregel geeft duidelijkheid over terrassen op gemeentegrond

Terrassen van horecabedrijven staan vaak op gemeentegrond. Dit betekent dat wij er als gemeente een extra verantwoordelijkheid voor hebben. Niet alleen via de regels uit de APV, maar ook als eigenaar van de grond. In deze beleidsregel staat hoe wij met die verantwoordelijkheid omgaan.

Deze beleidsregel geeft duidelijkheid over de huurtarieven

Een eigenaar kan zijn grond verhuren. Voor een overheidsorganisatie zit daar een extra spanning in. Wanneer de gemeente (te) voordelige tarieven rekent, kan dat als een (oneerlijk) voordeel voor de horecaondernemer gezien worden. Daarom is het goed om duidelijk uit te leggen welke tarieven wij hanteren en op welke manier die berekend zijn.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 zorgt dat de begrippen aansluiten bij de APV en de nadere regels

Deze beleidsregel gaat over terrassen. Ook vanuit de APV gelden regels voor terrassen. Het gaat om dezelfde terrassen. En het zijn dezelfde horecaondernemers die de regels moeten snappen en naleven. Daarom is het handig als de begrippen in al die regels zoveel mogelijk hetzelfde zijn. Dat is duidelijker. Bovendien gaat het over uitleg in een juridische context. En daarin is de letterlijke betekenis vaak belangrijk. Ook dan is het prettig als die in de verschillende stukken precies hetzelfde is.

Artikel 2 bepaalt dat deze regels over terrassen op gemeentegrond gaan

Deze beleidsregel gaat over de privaatrechtelijke verhoudingen tussen de gemeente en horecaondernemers. Daarom geldt deze beleidsregel niet voor terrassen die op grond van de horecaondernemer zelf staan. Of op grond van een ander eigenaar.

Wel geldt deze beleidsregel voor alle terrassen op gemeentegrond. Dus niet alleen in Emmeloord centrum, maar ook in de dorpen. En ook in de wijken van Emmeloord die buiten het centrum liggen. Daarin verschilt deze beleidsregel van de nadere regels die wij gemaakt hebben vanuit de APV.

Artikel 3 gaat over de overeenkomst

Lid 1 Wij regelen het gebruik van de grond met een overeenkomst

Een eigenaar kan toestemming geven op meerdere manieren. Mondeling, via algemene voorwaarden of met een schriftelijke overeenkomst. Voor de terrassen gebruikt de gemeente een huurovereenkomst. Dat voorkomt misverstanden over tarieven en andere verplichtingen.

Lid 2 De overeenkomst gaat over de plek en het huurtarief

In de overeenkomst komt duidelijkheid over de plek van het terras en het huurtarief. Dit zijn zaken waar per terras overeenstemming over nodig is tussen de ondernemer en de grondeigenaar. Die zaken kunnen per terras verschillen. Bovendien zijn de belangrijkste onderdelen van de afspraak over de huur van de grond.

Daarnaast komen in de overeenkomst afspraken over eventuele aanpassingen aan gemeentegrond. En over schade en aansprakelijkheid. Dit zijn klassieke onderdelen van een huurovereenkomst. En hiermee sluit de overeenkomst ook goed aan op de bepalingen uit artikel 3, lid 1, van de 'Nadere regels terrassen Emmeloord Centrum'.

Lid 3 Soms geven wij géén toestemming voor gebruik van de grond

De gemeente heeft twee petten op. De ene pet als handhaver van de APV, de andere pet als grondeigenaar. Dat is niet altijd duidelijk voor de gebruiker van de grond. Daarom is het handig als het antwoord vanuit beide rollen zoveel mogelijk hetzelfde is. En daarom staat in lid 3 dat de gemeente geen huurovereenkomst geeft als dat niet past bij de regels en plannen vanuit de APV en de uitkomst van het open planproces. In het open planproces is gekozen om nieuwe horeca en nieuwe terrassen alleen op De Deel te willen. Die wens maakt de gemeente concreet in artikel 3, lid 3 onder a van deze beleidsregel.

Verder houden wij rekening met de markten en evenementen. In een levendig centrum passen evenementen. Eens per week staat de weekmarkt op het Kettingplein. En er zijn ieder jaar vaste evenementen in de Lange Nering. Denk bijvoorbeeld aan de zomermarkten, het Pieperfestival en Koningsdag. De ruimte voor die markten en evenementen verhuren wij niet voor terrassen, omdat het terras anders het gebruik van Emmeloord Centrum belemmert.

In artikel 4 staan de huurtarieven

Lid 1 De huurtarieven

- *Deze huurtarieven voor Emmeloord Centrum zijn kostendekkend*
Ons tarief voor terrassen in Emmeloord Centrum is € 16,-/m²/jaar (en eenmalig € 12,- in 2019 als tussenstap). Dit is meer dan het kostendekkende tarief, want dat is € 11,20. De kosten voor een huurovereenkomst zijn de kosten voor: 1. het opstellen van de overeenkomst (eens per vijf jaar), 2. het jaarlijks versturen van een factuur en 3. het uitvoeren van toezicht en handhaving op de naleving van de overeenkomst. Deze kosten zijn gemiddeld € 112,- per overeenkomst, per jaar. Hierin is gerekend met een inzet van een medewerker in schaal 9 (€ 66,-/uur). De meeste terrassen zijn ca 10 m². Dit betekent dat een huurtarief van € 11,20 per m² een kostendekkend tarief is. De Wet Markt en Overheid vraagt ons om minimaal een kostendekkend tarief te berekenen.
- *Voor de andere plaatsen is kostendekkend te hoog*
Ons tarief voor de terrassen op andere plaatsen is € 8,-/m²/jaar (en eenmalig € 6,- in 2019 als tussenstap). Wij bieden voor deze terrassen een lager tarief aan dan kostendekkend. Dat komt omdat die terrassen commercieel minder interessant zijn dan de terrassen in Emmeloord Centrum.
- *Deze tarieven zijn marktconform*
Onze tarieven zijn bijna gelijk aan de tarieven van Dronten, Urk en Zwartewaterland. Andere aangrenzende gemeenten hanteren soms hogere tarieven, maar die hebben ook meer toerisme. Dat zijn De Fryske Marren (Lemmer) en Kampen.

Lid 2 De indexering

De tarieven worden jaarlijks aangepast met het consumentenprijsindexcijfer. Dit is een gebruikelijke manier om huurovereenkomsten voor gemeentegrond aan te passen. Wij leggen het in deze beleidsregel vast, zodat de ondernemers dan vooraf weten hoe wij onze tarieven aanpassen aan de inflatie. Deze manier van indexering moet natuurlijk ook in de huurovereenkomsten komen te staan. In ieder geval bij huurovereenkomsten die langer dan één jaar lopen.

Artikel 5 gaat over de verdeling

Een overheidsorganisatie moet eerlijk omgaan met het weggeven van gebruiksrechten waar meerdere geïnteresseerden voor zijn. Daarom sluiten wij alleen een huurovereenkomst af met de eigenaar van het horecabedrijf waar het terras bij hoort. Wij vinden dat hij/zij een logisch belang heeft bij het huren van die ruimte als terras.

Als er meerdere horecaondernemers aan dezelfde grond grenzen, en zij daar allebei een terras willen, bepalen wij door loting wie de grond van ons mag huren. Vanzelfsprekend doen wij dat alleen wanneer zij er onderling niet uitkomen. Samenwerken of een onderlinge verdeling van de ruimte zijn prima oplossingen waar wij graag bij aansluiten als de ondernemers daar samen een voorstel voor doen.

Artikel 6 en 7 zijn juridische formaliteiten

Juridische stukken zoals dit document, hebben een citeertitel en een datum waarop zij geldig worden. Die dingen staan in hier artikel 6 en 7.