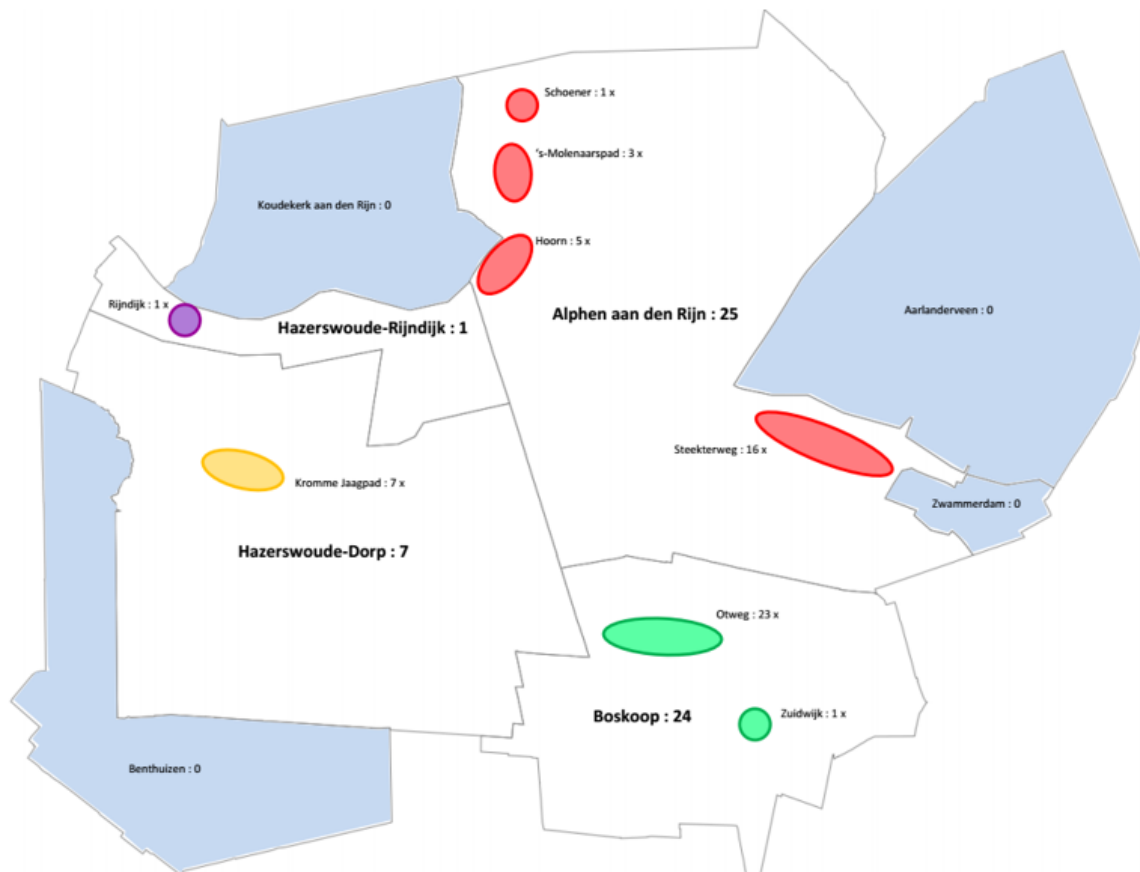


Nota ligplaatsen voor woonboten 2021

Ten behoeve van vaste bewoning



Besluit

1. Kennis te nemen van de nota ligplaatsen voor woonboten;
2. Voor de ligplaatsen van woonboten een huurovereenkomst aan te gaan en daarvoor de huurprijs te hanteren zoals opgenomen in de grondprijzentabel;
3. Voor het gebruik van het water een huurprijs vast te stellen per strekkende meter oeverperceel van € 15,75, voor ieder strekkende meter van het oeverperceel die bij de ligplaats hoort en/of gehoord wordt;
4. Bij de eerstvolgende herziening van de grondprijzentabel deze categorie (beslispunt 3) toe te voegen;
5. Vooruitlopend op het wetsvoorstel ter verbetering van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, bij 'woningruil', verkoop of overlijden mee te werken aan het overzetten van de verhuurovereenkomst van water en grond naar de nieuwe eigenaar van de woonboot.
6. De financiële gevolgen in de begroting te verwerken middels de eerstvolgende Begroting, Voor- of Najaarsnota

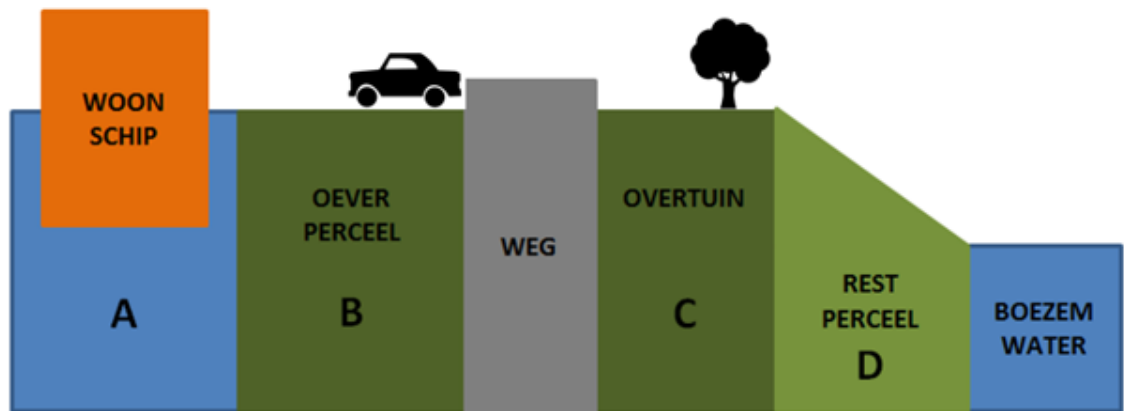
Samenvatting

De aanleiding voor deze nota komt voort uit de constatering dat:

- na de herindeling geen nieuwe verordening is opgesteld waardoor de ligplaatsen in voormalig Rijnwoude nu niet juridisch geregeld zijn;
- dijklichamen/wegen aan de Otweg (met overtuinen bij ligplaatsen) worden overgedragen van de Provincie Zuid Holland naar de gemeente.
- Wetsvoorstel verbeteren huurbescherming huurders ligplaatsen nog niet is aangenomen.

Deze nota heeft het doel de relatie tussen de eigenaar van een woonschip (met een vaste ligplaats) en de gemeente juridisch te borgen. Deze nota bevat nadrukkelijk geen nieuw beleid over wenselijkheid of uitbreiding van ligplaatsen ten behoeve van vaste bewoning.

Het gebruik van het water, het oeverperceel (en optioneel de oertuin en een restperceel) worden in een private huurovereenkomst vastgelegd. De huurprijzen voor oeverpercelen en restpercelen zijn bepaald bij het vaststellen van de grondprijzentabel. De huurprijs voor het water wordt hier aan toegevoegd.



In deze nota wordt het woord "woonboot" gebruikt als verzamelbegrip voor woonschepen, woonboten en woonarken bedoeld voor permanente bewoning

1 Inleiding

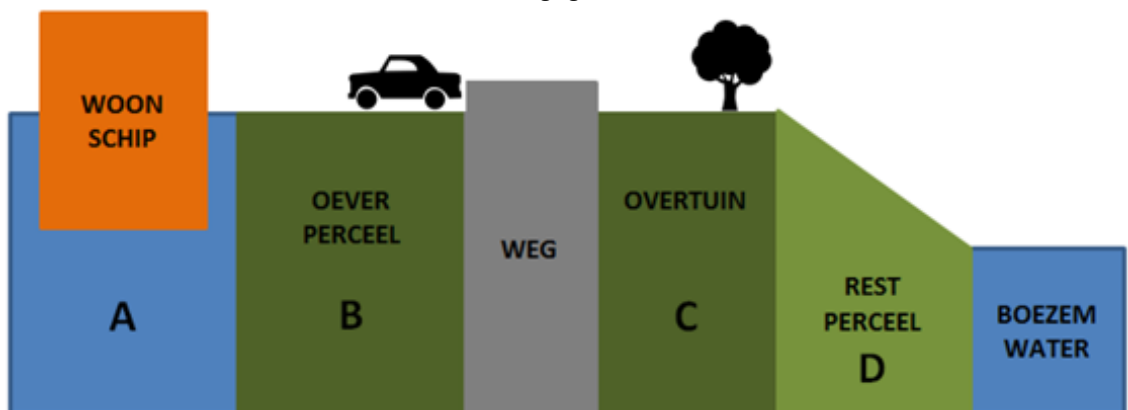
Deze nota gaat over ligplaatsen voor woonboten die permanent in gebruik zijn voor bewoning. *(Dit in tegenstelling tot het ligplaatsenbeleid voor beroeps- en recreatievaart, dat juist uitgaat van wisselend en kortstondig gebruik.)*

Deze nota beschrijft de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de gemeente, daar waar de gemeente als eigenaar van het water en/of de grond optreedt *(In de bijlage staat een beschrijving van de overige publiekrechtelijke rollen).* Het doel is de rechtspositie van de woonbooteigenaar en de gemeente te regelen waarbij voor het gebruik van gemeentelijk water en/of grond een vergoeding wordt betaald.

De ligplaats:

Een ligplaats bestaat in ieder geval uit een stuk water (A) en een stuk oeverperceel (B) en een ontsluitingsweg. In sommige gevallen is er ook sprake van het gebruik van een stuk oertuin (C) en/of een restperceel (D). Het eigendom van deze drie delen kan verschillend zijn. *(zie 4.1)*

In onderstaand schema is dit schematisch weergegeven:



In een reguliere verhuursituatie van een woning, huurt een bewoner de woning inclusief de grond/tuin, maar is geen eigenaar. Een woonboot daarentegen is in eigendom van de desbetreffende eigenaar (doorgaans niet zijnde de gemeente). Het water wordt gehuurd (privaatrechtelijk) of is op een andere wijze publiekrechtelijk geregeld (bijvoorbeeld via precario of via een speciale verordeningen). De grond (de wal) die nodig is om toegang te verkrijgen tot de ligplaats wordt meestal gehuurd, maar kan in principe ook eigendom zijn van de woonbooteigenaar.

2 Doel en resultaten

2.1 Doel

Deze nota heeft het doel een kader te bieden waarin de positie van de woonbooteigenaar en de gemeente juridisch geregeld wordt, waarbij voor het gebruik van gemeentelijk water en/of grond een marktconforme vergoeding wordt betaald. De huurovereenkomst voorkomt verjaring. De vergoeding voorkomt ongewenste verkapte subsidie en oneerlijkheid. Daarnaast geeft het de eigenaar van de woonboot zekerheid dat de gemeente mee werkt aan overdracht van de ligplaats en grond bij verkoop.

In 2014 is de kadernota Vastgoed door de raad vastgesteld. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft ruim 2.200 objecten in eigendom. Het gaat hierbij om verschillende soorten van vastgoed: percelen grond en panden. De gemeente heeft zwembaden, sporthallen, woningen, buurthuizen, kerktorens, woonwagenstandplaatsen en winkels. Elk eigendom heeft een eigen geschiedenis in één van de voormalig gemeenten of eerdere voorgangers. Hierdoor zijn er verschillende beheervormen van vastgoed. Kernopgave vanuit de kadernota Vastgoed is "de basis op orde". Dat betekent in essentie weten wat het bezit is, en hier een passende overeenkomst bij hebben.

De ligplaatsen en de oeverpercelen nemen een bijzondere plaats in. Zij horen bij elkaar, want een woonboot heeft toegang tot de wal nodig. Gekeken wordt op welke wijze de juridische positie het best kan worden geregeld.

2.2 Resultaten

Het resultaat van deze nota is het juridisch vastleggen van het gebruik van gemeentewater en -grond ten behoeve van ligplaatsen voor woonboten.

3 Inventarisatie

Feiten:

57 woonboten in de gemeente;
 Waarvan 8 in gemeentelijk water (43 in water van de provincie Zuid Holland);
 9 oeverpercelen zijn van de gemeente.

3.1 Aantallen, locaties en eigendommen

In de gemeente Alphen aan den Rijn bevinden zich 57 ligplaatsen, verspreid over diverse locaties. (zie ook bijlage 9.3)

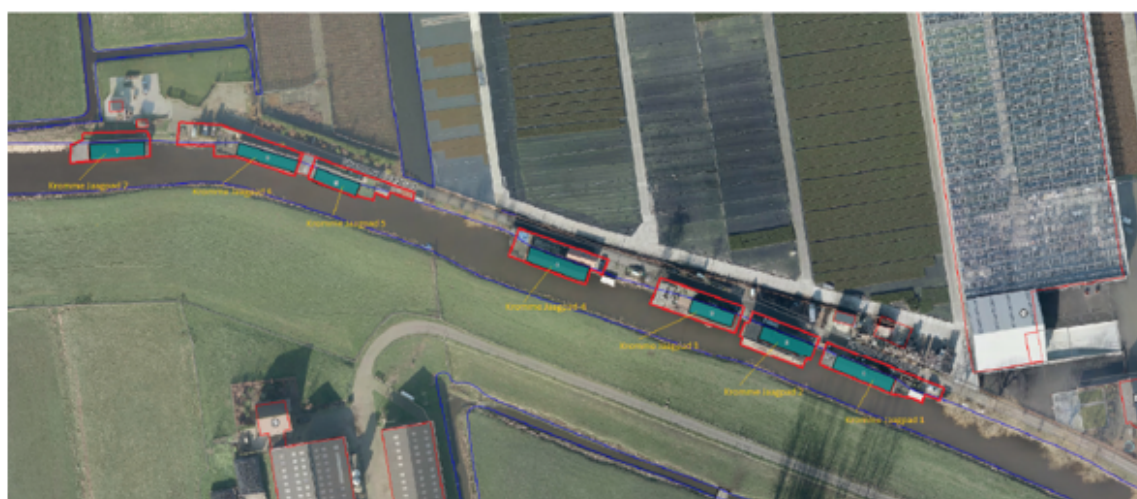
Adres	Woonplaats	Aantal
Hoorn	Alphen aan den Rijn	5
's Molenaarspad	Alphen aan den Rijn	3
Schoener (geen bewoning)	Alphen aan den Rijn	1
Steekterweg	Alphen aan den Rijn	16
Otweg	Boskoop	23
Zuidwijk	Boskoop	1
Kromme Jaagpad	Hazerswoude-Dorp	7
Rijndijk	Hazerswoude-Rijndijk	1
	Totaal	57

Eigendom water

Veel van deze (voornamelijk) woonboten liggen in provinciaal water. De bijhorende percelen zijn vaak in eigendom bij de provincie.

Van de 57 ligplaatsen liggen er 8 in gemeentelijk water. Hieronder vallen de 7 ligplaatsen in Hazerswoude-Dorp. Eén ligplaats is in gebruik bij de watersportvereniging aan de Heijmanswetering (*adres Schoener*) en is geen reguliere woonboot, maar het kantoor van de havenmeester die onder een erfpachtovereenkomst valt die de haven betreft.

Van de 57 ligplaatsen zijn er dus 43 die in het water van de provincie liggen en waar de afspraken met de provincie gelden.



Ligplaatsen Kromme Jaagpad in Hazerswoude-dorp

Eigendom ligplaats en bijhorende percelen:

Ligplaats	Oeverperceel	Aantal
provincie	provincie	23
provincie	privé	6
provincie + privé	provincie en privé	4
provincie + privé	privé	9
provincie	geen oeverperceel	1
provincie	gemeente	2
Gemeente	Alphen aan den Rijn	7
privé	privé	4
Gemeente	geen oeverperceel	1
	Totaal	57

Eigendom oever

De gemeente heeft nu 9 oeverpercelen in eigendom die bij een ligplaats horen. Hiervan behoren er 7 bij de ligplaatsen aan het Kromme Jaagpad in Hazerswoude-Dorp. Verder nog 1 bij de Hoorn 210A en 1 bij de Steekterweg 132 in Alphen aan den Rijn.

Met de overdracht van (het dijklichaam van) de Otweg in Boskoop komen hier nog eens 23 oeverpercelen bij.

3.2 Verlopen verordening Rijnwoude: Kromme Jaagpad

Voor de 7 ligplaatsen aan het Kromme Jaagpad, waar het water in eigendom is van de gemeente, werd voorheen liggeld betaald. Basis hiervoor was de 'verordening op de heffing en invordering van de liggelden 2013'. Deze verordening had nog een geldigheidsduur van twee jaar na de fusie van diverse gemeenten tot Alphen aan den Rijn. In de jaren 2014 en 2015 is op basis van deze verordening nog liggeld geïnd. Er is geen nieuwe verordening opgesteld.

3.3 Overdracht Otweg en Otwegwetering

De 23 ligplaatsen in de Otwegwetering en de bijhorende percelen aan de Otweg in Boskoop, zijn nu nog eigendom van de provincie. Als gevolg van de 'Wet Herverdeling Wegenbeheer' (1992) heeft de provincie Zuid Holland aangegeven de dijk (= de *Otweg*, de *oeverpercelen* en de *'overtuinen'*) te willen overdragen aan de gemeente Alphen aan den Rijn.

4 De kaders

4.1 Kadernota Vastgoed

In december 2014 heeft de raad de kadernota Vastgoed vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat dat vastgoedbeleid ondersteunend is aan (maatschappelijke) beleidsdoelstellingen en uitsluitend vastgoed in eigendom houden dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed af te stoten tegen marktconforme prijs.

Het verhuren van ligplaatsen valt niet onder deze uitgangspunten. Wij hebben echter wel te maken met een realiteit waarin ligplaatsen onderdeel zijn van onze gemeente. In het kader van "de basis op orde" - in beeld hebben welke eigendommen wij hebben en ervoor zorgen dat daar een goede overeenkomst voor is - is deze materie (ligplaatsen voor permanente bewoning) opgepakt met deze nota als resultaat.

4.2 Juridisch kader: private en publieke bevoegdheden

Voor het reguleren van het gebruik van ligplaatsen kan de gemeente van verschillende juridische instrumenten gebruik maken. Dit kunnen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten zijn.

4.2.1 Privaatrechtelijke instrumenten: de huurovereenkomst

De mogelijkheid bestaat het gebruik van water en grond te regelen via een huurovereenkomst. De contractuele afspraken over het gebruik van ligplaatsen en percelen (de huur- en gebruiksovereenkomsten) vallen onder het privaatrecht. De gemeente treedt hier op als verhuurder.

4.2.2 Wetsvoorstel verbeteren huurbescherming huurders ligplaats (in de maak)

Een ligplaats huren geeft woonbootbewoners niet dezelfde zekerheden als huurders van regulier woonruimte. De verhuurder van een ligplaats is niet gebonden aan deze bepalingen, omdat de ligplaats niet geldt als woonruimte. Er is op 6 maart 2020 een wetsvoorstel (wijziging van Boek 7 BW) ingediend voor het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen. Kern van deze wet is:

Indien de huurder van een ligplaats eigenaar is van het op die ligplaats afgemeerde voor bewoning bestemde drijvend object, kan die huurder bij verkoop van dat drijvend object vorderen dat de rechter hem zal machtigen om de koper in zijn plaats als huurder te stellen.

Dit voorstel is nog niet aangenomen.

NB. Voor woonboten waarbij de ligplaats wordt ingenomen op grond van het publiekrecht (ligplaatsvergunning of ontheffing) heeft de voorgenomen wijziging geen gevolgen. In de gemeente Alphen aan den Rijn wordt echter niet gewerkt met een ligplaatsvergunning of een ontheffing.

4.2.3 Publiekrechtelijke instrumenten

De regels ten aanzien van deze publiekrechtelijke instrumenten zijn vastgelegd in (onder meer) de Gemeentewet, Wabo, Algemene wet bestuursrecht, bestemmingsplannen en lokale verordeningen.

De Provincie Zuid Holland is eigenaar van het water van 43 van de 57 ligplaatsen in onze gemeente. De Provincie heeft hiervoor een precarioverordening, waarin is opgenomen dat de woonbooteigenaar jaarlijks een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gebaseerd op onder andere het aantal m2 water, het aantal meerpalen, het aantal m2 vlonders, ed.

5 Afweging kaders: keuze voor huurovereenkomst

Voorgesteld wordt het gebruik van het water, het bijhorende oeverperceel en overige gronden te regelen in een huurovereenkomst.

Bij 'woningruil', verkoop of overlijden van de woonbooteigenaar zal de gemeente meewerken aan het overzetten van de huurovereenkomst van de grond naar de nieuwe eigenaar van de woonboot.

De gemeente verhuurt de grond alleen aan de eigenaar/eigenaren van de woonboot.

Wijziging van de (tenaamstelling van de) huurovereenkomst van de grond vindt alleen plaats bij wijziging van het eigendom van de woonboot.

5.1.1 Nota Grondprijzenbeleid en grondprijzentabel

De huurprijzen voor de grond (oeverperceel, overtuin en restperceel) zijn opgenomen in de grondprijzentabel. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd.

woonschepen: water, oeverperceel, overtuin en restperceel	per m ²	vaste prijs	water: precariorechten; oeverperceel: € 5,25 per m ² /jr; overtuin en restperceel: € 3—per m ² /jr	op basis van huurovereenkomst
---	--------------------	-------------	--	----------------------------------

Bij het vaststellen van de grondprijzentabel werd nog onderzocht of een precariovergoeding voor het water een mogelijkheid was. Reden hiervoor was dat de Provincie Zuid Holland hier ook mee werkt. Na uitgebreid onderzoek wordt er voor gekozen te kiezen voor verhuur van het water en dit onderdeel te laten maken van de huurovereenkomst.

De verhuur van het water is nog niet opgenomen in de grondprijzentabel. Voorgesteld wordt hiervoor een vergoeding “per strekkende meter oever in verhuur of gebruik” voor in rekening te brengen, in plaats van een m²-prijs. Bij dit laatste dient namelijk voor iedere wijziging, zoals grotere boot of extra vlonder, een aanpassing te worden doorgevoerd.

De prijs per strekkende meter wordt bepaald op 3x de prijs van een m² oeverperceel namelijk 3x €5,25 = €15,75 per strekkende meter voor ieder strekkende meter van het oeverperceel dat wordt gehuurd en/of in gebruik is. Deze categorie wordt toegevoegd bij de eerstvolgende herziening van de grondprijzentabel.

Dat betekent (prijspeil 2021) dat de bewoners aan het Kromme Jaagpad gemiddeld €121,- per maand gaan betalen (€60,- voor het oeverperceel, €47,- voor het water en €14 voor de overtuin). De bewoners aan de Otweg (na overdracht van provincie) gaan gemiddeld €134,- per maand betalen (€45,- voor het oeverperceel, €29,- voor het water en €60,- voor de overtuin en restperceel).

Dit leidt voor de bewoners tot een hogere vergoeding die moet worden betaald. Deze wordt echter vooral veroorzaakt doordat men nu moet gaan betalen voor gebruik waar jarenlang niet voor is betaald. In essentie kan het parallel getrokken worden met het snippergroenbeleid, waarin het gebruik van gemeentegrond wordt gereguleerd.

5.1.2 Aangaan huurovereenkomsten

Uit de inventarisatie blijkt dat voor 7 ligplaatsen (Kromme Jaagpad) een overeenkomst voor water en grond moet worden aangegaan. Tevens blijken elders in de gemeente 2 oeverpercelen in gebruik waar geen overeenkomst voor is. De 23 huurovereenkomsten voor de Otweg zullen worden aangegaan na overdracht van de grond van de Provincie aan de gemeente.

6 Financiën

Het uitgangspunt is dat de woonbooteigenaren toestemming hebben voor het gebruik van het water en de grond in eigendom van de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een huurovereenkomst. Daarbij hoort een marktconforme vergoeding voor het gebruik van het eigendom van de gemeente. Deze vergoeding is vergelijkbaar met het gebruik van snippergroen.

Gebruik “om niet” (=geen vergoeding) is niet toegestaan.

7 Communicatie

In deze nota wordt een aantal regels en uitgangspunten benoemd. Deze zijn bedoeld om eenduidigheid en duidelijkheid te creëren en te zorgen voor een prettig, schoon, heel en veilig woon- en leefklimaat. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk, uitvoering te geven aan deze regels.

Om de huidige bewoners van ligplaatsen hierover te informeren, is communicatie een belangrijk onderdeel van dit traject. In het voortraject is al gesproken met de bewoners van de Otweg. Na vaststelling van deze nota wordt dit met de alle woonbooteigenaren en huurders gecommuniceerd.

8 Organisatie

Het maken van huurovereenkomsten zal worden gedaan door het team beleid Openbare Ruime en Vastgoed, waar het contractbeheer is ondergebracht.

De gesprekken met de eigenaren van de woonboten worden gevoerd door de woonwagencoördinator.

9 Planning

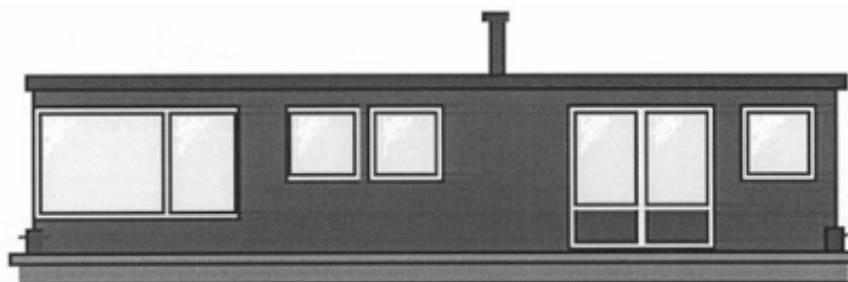
- Vaststellen nota en tarief door college juli 2021
- Aangaan huurovereenkomsten Otweg na overdracht van Provincie
- Aangaan huurovereenkomsten overige na vaststelling

10 BIJLAGE A: Definities

Om spraakverwarring te voorkomen worden hieronder een aantal definities gegeven van termen die in dit document gebruikt worden en betrekking hebben op ligplaatsen:

- **Woonboot:**
In deze nota gebruikt als verzamelbegrip voor woonboten, woonboten en woonarken bedoeld voor permanente bewoning
Een van oorsprong als bedrijfsvaartuig fungerend schip zoals bv. een vrachtschip of een sleepboot, dat gebruikt wordt om op/in te wonen;
- **Woonschip:**
Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen;
- **Woonark:**
Een platte rechthoekige bak van staal of beton met drijvende eigenschappen, waarop veelal een rechthoekige woonruimte is gebouwd;
- **Ligplaats:**
Een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;
- **Bijbehorende voorzieningen:**
Zaken zonder welke het gebruik van de woonboot als woning niet goed mogelijk is, zoals een bijboot, steiger, loopplank, drinkwater, riolering en elektra;
- **Oeverperceel:**
Perceel waarlangs de woonboot ligt aangemeerd en is bestemd voor de nutsvoorzieningen, parkeerplaats en eventueel een kleine opstal;
- **Overtuin :**
Extra perceel (aan andere/over zijde van ontsluitingsweg) om te gebruiken als tuin (dit geldt alleen voor de Otweg);
- **Bijhorende percelen:**
De bij de boot in gebruik zijnde grond(en) zijnde oeverperceel en soms een overtuin;
- **Huurder:**
Woonbootbewoner, huurder van ligplaats en/of bijbehorend perceel, e.d.;
- **Gemeente:**
College, Gemeenteraad, ambtenaren;
- **Provincie Zuid-Holland:**
Hierna de provincie.
- **Basisregistratie Personen**
Hierna BRP

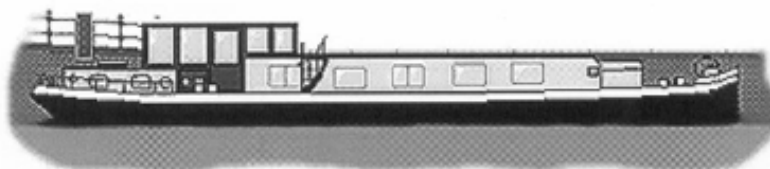
11 BIJLAGE B: Typering woonboten



Woonark:

Een woonschip bestaande uit een onderschip of betonbak en een voor bewoning geschikte bovenbouw.

Kenmerken: Zonder motor, minimaal 15 meter/maximaal 20 meter; de opbouw domineert het onderschip voor wat betreft de hoogte of de breedte of de omvang en daarmee de uiterlijke verschijningsvorm. De opbouw van het schip maakt het moeilijk of onmogelijk om zelfstandig nautisch verantwoord te varen.



Voormalig beroeps binnenvaartschepen:

Deze schepen, verder te noemen "voormalige binnenvaart", waren in gebruik in de beroepsvaart. Ze zijn later omgebouwd tot drijvende woning.

Kenmerken: Bewoonde voormalige beroepsbinnenvaartschepen; gemotoriseerd; minimaal 15 meter en maximaal 25 meter lang; het onderschip domineert de bovenbouw voor wat betreft de hoogte, breedte, omvang en daarmee de uiterlijke verschijningsvorm, (dit geldt in beperkte mate als het om een origineel passagiersschip gaat); de uiterlijke verschijningsvorm van het onderschip is origineel; de bovenbouw is zodanig dat zelfstandig kan worden gevaren; het schip is zodanig gemotoriseerd dat zelfstandig varen nautisch verantwoord is.



Voormalige beroeps zeegaande schepen :

Deze schepen, verder te noemen "voormalige zeevaart", waren in gebruik in de zeevaart, maar zijn later omgebouwd tot drijvende woning.

Kenmerken: Bewoonde zeegaande schepen, gemotoriseerd, minimaal 15 meter en maximaal 30 meter lang; het onderschip domineert de bovenbouw voor wat betreft hoogte, breedte, omvang en daarmee de uiterlijke verschijningsvorm, de uiterlijke verschijningsvorm van het onderschip is origineel; de bovenbouw is zodanig dat zelfstandig kan worden gevaren; het schip is zodanig gemotoriseerd dat zelfstandig varen nautisch verantwoord is.

12 BIJLAGE C: Overzicht ligplaatsen

Straat	Huisnr	Huislt	Toev	Postcode	Woonplaats	Kad eigenaar
Hoorn	210	A		2404 HK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Hoorn	210	B		2404 HK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Hoorn	210	C		2404 HK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Hoorn	210	D		2404 HK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Hoorn	230			2404 HK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
's-Molenaarspad	1	A		2401 NZ	Alphen aan den Rijn	privé
's-Molenaarspad	1	B		2401 NZ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
's-Molenaarspad	1	C		2401 NZ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Schoener	42			2401 MT	Alphen aan den Rijn	Gemeente + erfpachter
Steekterweg	2	A		2407 BG	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	6	A		2407 BG	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	88	B		2407 BH	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	90	B		2407 BH	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H + privé
Steekterweg	90	C		2407 BH	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	132	B		2407 BJ	Alphen aan den Rijn	Gemeente + privé
Steekterweg	132	C		2407 BJ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	132	D		2407 BJ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	132	E		2407 BJ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	132	F		2407 BJ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	134	A		2407 BJ	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	156	A		2407 BK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H + privé
Steekterweg	156	B		2407 BK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	156	C		2407 BK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	158	A		2407 BK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Steekterweg	158	B		2407 BK	Alphen aan den Rijn	Prov Z-H
Otweg	100			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	102			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	104			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	106			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	108			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	110			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	112			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	114			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	116			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	118			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	120			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	122			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	124			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	126			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	128			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	130			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	132			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	134			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	136			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	138			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	140			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	142			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Otweg	144			2771 VZ	Boskoop	Prov Z-H
Zuidwijk	18	A		2771 CC	Boskoop	privé
Kromme Jaagpad	1			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Kromme Jaagpad	2			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Kromme Jaagpad	3			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Kromme Jaagpad	4			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Kromme Jaagpad	5			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Kromme Jaagpad	6			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Kromme Jaagpad	7			2391 NC	Hazerswoude-Dorp	Gemeente
Rijndijk	110		ws	2394 AJ	Hazerswoude-Rijndijk	privé

13 BIJLAGE D: Publiek- en wettelijk kader

a. Publiek kader

Voor het reguleren van het gebruik van ligplaatsen kan de gemeente van verschillende juridische instrumenten gebruik maken. Dit kunnen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten zijn.

Privaatrechtelijke instrumenten:

- Verhuur;
De contractuele afspraken over het gebruik van ligplaatsen en percelen (de huur- en gebruiksovereenkomsten) vallen onder het privaatrecht. De gemeente treedt hier op als verhuurder.

Publiekrechtelijke instrumenten:

De regels ten aanzien van deze publiekrechtelijke instrumenten zijn vastgelegd in (onder meer) de Gemeentewet, Wabo, Algemene wet bestuursrecht, bestemmingsplannen en lokale verordeningen.

In het publiekrecht is de verhouding tussen de gemeente en ligplaatshouder anders geregeld dan in het privaatrecht.

Omdat in het publiekrecht geen sprake is van een machtsevenwicht tussen overheid en burger, wordt ervan uitgegaan dat de burger beschermd dient te worden voor het geval de overheid onbehoorlijk bestuurt. Daarom zijn er in het publiekrecht geschreven (en ongeschreven) regels van behoorlijk bestuur en is de toegang tot de bestuursrechter voor burgers laagdrempelig gemaakt.

In dit geval heeft de gemeente dus twee petten op:

1. de private pet in haar rol als verhuurder en
2. een publieke pet in haar rol als maker van wet- en regelgeving en handhaver.

In artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek¹ is geregeld dat een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk (*lees: privat*)recht toekomt niet in strijd met regels van het publiekrecht gebruikt mag worden. Dit betekent in ieder geval dat ook wanneer de gemeente haar private pet draagt (en dus ligplaatsen verhuurt) zij zich dient te houden aan (de beginselen van) behoorlijk bestuur. Anderzijds betekent het ook dat huurders zich niet op afspraken kunnen beroepen die in strijd zijn met regels van het publiekrecht.

Beginselen die voor de verhuurpraktijk door de overheid met name van belang zijn:

- a. het verbod van vooringenomenheid ('fair play'), zie ook artikel 2:4 Awb;
- b. de te respecteren grondrechten van burgers. In het bijzonder vrijheid van meningsuiting, godsdienst en vereniging;
- c. het motiveringsbeginsel;
- d. het evenredigheidsbeginsel;
- e. het gelijkheidsbeginsel.

Bij de keuzes zoals opgenomen in deze nota zijn zowel voornoemde beginselen als de bestaande wettelijke kaders (denk aan omgevingsrecht en lokale verordeningen) nadrukkelijk in acht genomen.

De Gemeentewet, Wabo, Algemene wet bestuursrecht, bestemmingsplannen en lokale verordeningen, zijn onderdeel van het publiekrecht. (zie ook 4.7). Hierin zijn bepalingen opgenomen die de ligplaats, woonboot of bijhorende percelen kunnen raken.

b. Wetgeving

a. Aanpassing Woningwet (2018)

De Raad van State heeft in 2014 en 2015 geoordeeld dat een woonboot ook als bouwwerk moet worden gezien en daarmee valt onder de Woningwet en de Wabo. Deze wetgeving ziet alleen op de woonboot zelf, en niet op de ligplaats.

De uitspraken van de Raad van State hadden tot gevolg dat alle woonboten met een ligplaatsvergunning illegaal waren geworden. Woonboten vielen immers tot daarvoor niet onder het Bouwbesluit en waren niet omgevingsvergunningplichtig. Als gevolg van de uitspraken van de Raad van State veranderde dat.

De Minister werd door de uitspraak van de Raad van State gedwongen om de Woningwet aan te passen. Dat is in mei 2015 als concept wetsvoorstel openbaar geworden. Op 20 december 2016 heeft de Tweede Kamer unaniem ingestemd met het wetsvoorstel. Op 24 januari 2017 was het wetsvoorstel een hamerstuk in de Eerste Kamer. De Wet verduidelijking voorschriften woonboten is vanaf 1 januari 2018 van kracht.

1) Zie ook de hiermee corresponderende bepaling in artikel 3:1, tweede lid Algemene wet bestuursrecht.

Voor bestaande woonboten die reeds op het moment van inwerkingtreding van deze wet voor de bouw of het gebruik krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening een ontheffing of ligplaatsvergunning hebben verkregen, wordt de ontheffing of vergunning gelijkgesteld met een omgevingsvergunning.

Bestaande woonboten waarvoor op het moment van inwerkingtreding geen vergunning vereist is, hebben eveneens bij de inwerkingtreding van de wet van rechtswege een omgevingsvergunning verkregen. Tevens hoeven de hier genoemde bestaande woonboten niet aan de eisen van het vigerende Bouwbesluit te voldoen. Wel dienen deze woonboten aan de zorgplicht van artikel 1a Woningwet te voldoen, die kortgezegd bepaalt dat door de staat, bouw, sloop of het gebruik van de woonboot geen gevaar voor gezondheid of veiligheid mag ontstaan.

Omdat veel eisen uit het Bouwbesluit niet haalbaar blijken te zijn voor woonboten, zal hierin een wijziging worden doorgevoerd. Voor woonboten die na de inwerkingtreding van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' met de regels van het Bouwbesluit te maken krijgen, zullen er minder eisen gelden voor de bruikbaarheid (= *lagere plafonds, kleinere ruimtes etc.*), de constructie, de brandveiligheid en het energieverbruik.

Deze aanpassing van de woningwet is niet van belang voor deze nota.

b. Wetsvoorstel verbeteren huurbescherming

Een ligplaats huren geeft woonbootbewoners niet dezelfde zekerheden als huurders van regulier woonruimte. Huurders van woonruimte genieten extra wettelijke bescherming ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit zijn dwingendrechtelijke bepalingen waarvan in het huurcontract niet kan worden afgeweken.

De verhuurder van een ligplaats is niet gebonden aan deze bepalingen, omdat de ligplaats niet geldt als woonruimte. Huurders van ligplaatsen kunnen hier dus geen beroep op doen. Opzegging en huurverhoging bij het huren van ligplaats vinden plaats onder het algemeen contractenrecht van boek 6 BW. Wat partijen daarover contractueel hebben afgesproken is het uitgangspunt, tenzij er sprake is van een onredelijk bezwarend beding (6:233, 6:248 BW). Woonbootbewoners die een (huur)contract hebben voor hun ligplaats zijn afhankelijk van hetgeen daarin is opgenomen.

Er is echter een wetsvoorstel (wijziging van Boek 7 BW in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen) dat beoogt de rechtspositie van bewoners van woonbootbewoners te verbeteren. Deze voorgenomen wijziging heeft alleen betrekking op situaties waarin ligplaatsen worden (of zullen worden) verhuurd. Bovendien geldt de huurbescherming alleen voor de eigenaar van de woonboot (dus niet voor de huurder van een woonboot) en heeft alleen betrekking op de ligplaats, niet op het gehuurde oeverperceel.

Voor woonboten waarbij de ligplaats wordt ingenomen op grond van het publiekrecht (ligplaatsvergunning of ontheffing) heeft de voorgenomen wijziging geen gevolgen.

Aangezien de wet dit (vooralsnog) niet regelt, is het wenselijk om het ten behoeve van de positie van de woonbooteigenaren mogelijk te maken dat de huurovereenkomst (van rechtswege) overgaat naar de erfgenamen bij overlijden van de huurder van de ligplaats. Indien dit niet wordt geregeld, dan kan dit voor de erfgenamen van een huurder die tevens eigenaar is van de woonboot, problemen opleveren. Zij blijven dan achter met een woonboot die, zonder ligplaats, weinig waarde heeft of zelfs een negatieve waarde. Derhalve zal hierover een bepaling worden opgenomen in een nieuwe huurovereenkomst.

Verwacht wordt dat de nieuwe wet in 2021 aan de Kamer wordt aangeboden.

c. Binnenvaartwet

De Binnenvaartwet is op 1 juli 2009 in Nederland van kracht geworden. Die bepaalt dat schepen aan bepaalde veiligheidseisen moet voldoen. Voor schepen in de vaart vóór 2009, kan tot 30 december 2018 gebruik worden gemaakt van de overgangsbepaling 'geen klaarblijkelijk gevaar'. Dat is een eenvoudiger regeling voor bestaande schepen langer dan 20 meter. Hiervoor dient een Certificaat van Onderzoek (CVO) te worden verkregen. Dat keuringsbewijs toont aan dat de veiligheid aan boord in orde is en dat het schip voldoet aan allerlei technische eisen. Zonder CVO mag een schip na 30 december 2018 niet meer varen.

c. Gemeentelijke regelgeving

a. Bestemmingsplan

Als gevolg van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' zullen de locaties van drijvende bouwwerken (*dus woonboten*) moeten worden opgenomen in de bestemmingsplannen.

Daar waar nodig dient het bestemmingsplan te worden aangepast, zodat de bestaande situatie (*als ligplaatsen*) wordt gelegaliseerd. Dit beleid is niet bedoeld om nieuwe ligplaatsen te creëren.

De bestaande situatie wordt overigens alleen opgenomen in het bestemmingsplan, mits de veiligheid in algemene zin niet in gevaar kan komen of er andere zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld op het gebied van de waterkwaliteit of waterkwantiteit! Per situatie wordt bepaald of een bestaande situatie als ligplaats kan worden gereguleerd.

Indien de gemeente de ligplaats niet heeft opgenomen in een bestemmingsplan en ook niet kan (!) opnemen, wordt geen huurovereenkomst aangegaan. De woonboot zal dan niet op die locatie kunnen blijven liggen.

Bij vervanging van een woonboot of bij verbouw ervan, wordt de aanvraag getoetst aan de vigerende regelgeving voor nieuwe woonbotensituaties.

b. **Woningwet, Bouwbesluit en omgevingsvergunning (Wabo)**

Het Bouwbesluit zal op basis van de nieuwe 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' worden aangepast. Voor bestaande gevallen zullen delen van de Woningwet niet van toepassing worden verklaard. Dit betreft voornamelijk het verbod te bouwen in strijd met de technische voorschriften voor het bouwen en de staat van bouwwerken. Wel kan worden ingegrepen als er gevaar ontstaat voor de veiligheid of gezondheid (*art 1a van de Woningwet*).

Op nieuw te bouwen woonboten (*in de Woningwet worden dit "drijvende bouwwerken" genoemd*) zal artikel 1b van de Woningwet in het Bouwbesluit in het geheel worden toegepast. Deze zal wel worden aangepast in het kader van deze wetswijziging.

Eigenaren van woonboten zijn zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van een omgevingsvergunning

De gemeente zal inzake de woonboten daar waar nodig handhavend optreden. Bij de handhaving zal de gemeente vanzelfsprekend zorgvuldig handelen. Tot afzien van handhaving kan worden besloten indien concreet zicht op legalisatie bestaat, of als handhaving onevenredig is in verhouding tot het daarmee te dienen belang.

c. **Ligplaatsvergunning**

(In de gemeente Alphen aan den Rijn (en haar voorgangers) werd het middel ligplaatsvergunning niet gebruikt. Voor de volledigheid wordt het wel in dit overzicht benoemd.)

De Raad van State heeft in 2014 en 2015 geoordeeld dat een woonboot ook als bouwwerk moet worden *gezien*. De uitspraken van de Raad van State hadden als gevolg dat alle woonboten met een ligplaatsvergunning illegaal waren geworden.

Met het gelijk stellen van de ligplaatsvergunning aan de omgevingsvergunning, krijgen landelijk alle legale, niet-gedoogde woonboten automatisch een omgevingsvergunning

d. **Algemeen plaatselijke Verordening 2014**

De APV werkt vooral als handhavend instrument op locaties die door de gemeente niet als ligplaats zijn aangemerkt of op het moment dat openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente in geding zijn.

Artikel 5:25 Ligplaats woonschepen en overige vaartuigen

1. Het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen buiten door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.
2. Het college kan gedeelten van openbaar water als ligplaatsen aanwijzen voor vaartuigen en kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met dan wel voor een vaartuig op de krachtens dit lid aangewezen gedeelten van openbaar water:
 - a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
 - b. beperkingen stellen naar tijdsduur, soort en aantal vaartuigen.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, of de Provinciale Vaarwegenverordening vanwege hetzelfde motief.

Artikel 5:26 Aanwijzingen ligplaats

1. Het college kan aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente.
2. De rechthebbende op een vaartuig is verplicht alle door of vanwege het college gegeven aanwijzingen met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats op te volgen.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, of de Provinciale Vaarwegenverordening vanwege hetzelfde motief.

Artikel 5:27 Verbod innemen ligplaats

Het is verboden een ligplaats in te nemen, te hebben of beschikbaar te stellen in strijd met het krachtens de artikelen 5:25, eerste en tweede lid, en 5:26, tweede lid bepaalde.

e. **Verordening liggelden 2013 (voormalig Rijnwoude)**

Voor de formalisering en de vergoeding van de ligplaatsen aan het Kromme Jaagpad in Hazerswoude-Dorp, werd in de voormalige gemeente Rijnwoude gebruik gemaakt van de 'Verordening op de heffing en invordering van de liggelden 2013'.

Deze verordening stamt uit 2013 en had nog een geldigheidsduur van 2 jaar na de fusie. In de jaren 2014 en 2015 is op basis van deze verordening nog liggeld geïnd. Deze verordening is van rechtswege (2 jaar na de herindeling) beëindigd en er is geen nieuwe verordening vastgesteld. In de plaats hiervan is roerende zaakbelasting gekomen. (*Omdat van de drie fusiegemeenten alleen Rijnwoude deze verordening kende, is in het kader van de harmonisatie gekozen voor een ééns-luidende regeling, te weten de roerende zaak belasting.*)

f. **Precario**

De provincie gebruikt precarioheffing om een vergoeding te krijgen voor de ligplaatsen in provinciaal water. De gemeente Alphen aan den Rijn gebruikt het middel precario nu alleen voor ondergrondse kabels en leidingen. De verordening op de heffing en de invordering van liggelden, zoals hierboven beschreven, is vergelijkbaar met de heffing van precario door de provincie.

g. **Verordening roerende woon- en bedrijfsruimten 2016**

Voor roerende zaken is er de heffing en de invordering van belastingen op onroerende zaken, de WOZ. Voor onroerende zaken is er de RZB, de roerende zaak belasting. (*de Verordening op de heffing en de invordering van belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2016*)

Het RZB kent net als de WOZ een gebruikersdeel en een eigenarendeel. Deze heffing wordt in rekening gebracht bij zowel de eigenaar als de gebruiker van het roerende goed, in dit geval die van de woonboot (= meestal eigenaar en gebruiker).

Alle woonboten in de gemeente zijn getaxeerd door de gemeentelijke taxateurs en krijgen een aanslag RZB. Alleen als een woonboot een varend schip is en bekend is dat deze niet het hele jaar op de ligplaats aanwezig is, kan geen RZB worden opgelegd.

h. **Verordening onroerende zaak belastingen 2018**

Voor de in gebruik zijnde bijhorende percelen wordt in principe een WOZ heffing opgelegd. ('Verordening op de heffing en de invordering van onroerende zaak belastingen 2018')

Daar is één uitzondering op. Als het oeverperceel zich bevindt op een dijklichaam met een kernzone waarbij het waterschap het beheer voert (*dus noodzakelijk voor de in stand houding van de waterhuishouding*) wordt geen WOZ heffing opgelegd.

Het water, de ligplaats zelf, wordt niet gewaardeerd omdat deze niet af te bakenen is, en dus formeel gezien openbaar toegankelijk is.

i. **Verordening rioolheffing 2018**

De 'Verordening op de heffing en de invordering van rioolheffing 2018' regelt de bijdrage aan de rioolafvoer en zuivering. Alle woonboten zijn aangesloten op het riool en betalen hiervoor rioolheffing.

j. **Welstand**

Gemeenten zullen als gevolg van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' geen bouwkundige eisen meer kunnen stellen ten aanzien van woonboten en andere drijvende bouwwerken, die voorheen geacht werden geen bouwwerk te zijn, maar dienen zich te houden aan bestaande wet- en regelgeving. Dit geldt dus voor de bestaande situatie, voor de huidig aanwezige woonboten.

Een nieuwe aanvraag voor een nieuw woonboot, zal in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning worden getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota. Deze welstandsnota is van november 2015.

Woonboten zijn niet als aparte categorie opgenomen in de welstandsnota. Wel worden in de welstandsnota de welstandseisen beschreven waaraan bouwwerken moeten voldoen in het betreffende gebied waar deze zich bevindt. Deze eisen zijn ook toe te passen op de woonboten. Indien nu een aanvraag voor een woonboot wordt ingediend die bijvoorbeeld ligt aan de Steekterweg, dan wordt deze getoetst aan gebied 3A Landelijk lint Oude Rijn.

k. **Vaarwegenverordening en het uitvoeringsbesluit ligplaatsen.**

De vaarwegenverordening en het uitvoeringsbesluit ligplaatsen zijn in 2018 door het college vastgesteld. Het uitvoeringsbesluit richt zich met name op recreatie en beroepsvaart.

Het Uitvoeringsbesluit ligplaatsen vaartuigen vindt zijn basis in de APV en de vaarwegen verordening. (Artikel 5:25 van de Algemene Plaatselijke Verordening Alphen aan den Rijn 2014 en artikel 4:1, lid 1, van de Vaarwegenverordening Alphen aan den Rijn 2018)

Het uitvoeringsbesluit heeft geen betrekking op gedeelten van het openbaar water, waar het innemen van een ligplaats een woonboot betreft, dat is toegestaan op grond van een onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is het verboden om een ligplaats in te nemen op de door het College van B&W aangewezen gedeelten van het openbaar water. Tot op heden zijn alle wateren in de gemeente aangewezen, met uitzondering van de jachthavens en het openbare water dat grenst aan private grond. Dat betekent dat het overal langs de openbare oevers verboden is om een ligplaats in te nemen in openbaar water.

De afgelopen jaren is het aantal bootjes sterk gegroeid. Dit heeft op enkele locaties geleid tot overlast, maar nergens hebben zich grote problemen voor gedaan. Op enkele locaties is wel sprake van verpaupering door de verwaarlozing van de vaartuigen. Het uitgebreide verbod op het innemen van een ligplaats is niet in overeenstemming met de ambities van de gemeente om de beleving van de waterlopen te versterken, onder meer door de waterrecreatie te faciliteren.

Het nieuwe beleid betreft in feite een aanpassing van de aanwijzingen op grond van de APV, aangevuld met het stellen van nadere regels. Het algemene verbod op het innemen van een ligplaats blijft in stand, echter de aanwijzing van de wateren waarop dit verbod van toepassing is, wordt beperkt. Dat betekent dat langs een aantal watergangen het innemen van een ligplaats langs de openbare oever wordt toegestaan. Omdat op deze locaties in de huidige situatie meestal al bootjes liggen, ontstaat met het nieuwe beleid binnen de gemeente echter nauwelijks meer ruimte om ligplaatsen in te nemen.

14 BIJLAGE E: Grondprijzentabel 2021 (deels)

Jaarlijkse stelt het college van burgemeester en wethouders de Grondprijzentabel vast. Hieronder is de Grondprijzentabel voor 2021 opgenomen. Per functie is aangegeven op welke wijze de grondprijzvaststelling tot stand komt. Voor grote grondtransacties, transacties waarbij locatie en vraag en aanbod relevante invloed hebben op de prijsbepaling en transacties van incurante objecten wordt de grondprijs vastgesteld door middel van een externe taxatie. Voor overige transacties, zoals met betrekking tot snippergroen en grond voor nutsvoorzieningen, gelden vaste prijzen. In de Grondprijzentabel wordt ook jaarlijks het canon- en retributiepercentage vastgelegd dat van toepassing is bij de vestiging van een recht van erfpacht en opstalrecht.

Alle in deze Grondprijzentabel genoemde bedragen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en notariskosten, en exclusief periodieke gebruikerskosten, -belastingen en -heffingen. De genoemde bedragen gelden per 1 januari 2021 voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Verder zijn van toepassing de uitgangspunten zoals beschreven in de nota Grondprijzbeleid 2019 met betrekking onder andere berekeningsmethodieken en de staat van levering van percelen.

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen
B) HUUR (VERVOLG)				
water, weiland, tuin en jachtrechten (vervolg)				
weilandpercelen, agrarisch bedrijfsmatige exploitatie ⁴	per ha	maximale pachtnorm	Regio 7: € 464,-- per ha per jaar; regio 9: € 714,-- per ha per jaar	bedrijfsmatig gebruik: pachtovereenkomst; niet-bedrijfsmatig gebruik: huurovereenkomst; voor beide is vergoeding 100% pachtnorm
Weilandpercelen, niet agrarisch gebruik				
woonschepen: water, oeverperceel, oevertuin en restperceel	per m ²	vaste prijs	water: precariorechten; oeverperceel: € 5,25 per m ² /jr; overtuin en restperceel: € 3—per m ² /jr	op basis van huurovereenkomst

In alle gevallen waarin deze Grondprijzentabel niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders. Aan de inhoud van deze Grondprijzentabel is uiterste zorg besteed. De gemeente Alphen aan den Rijn aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, zet- of drukfouten.