



## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** Voorstel tot schikking en finale kwijting in een gerechtelijke procedure over kosten van de aankoop van een woonark aan De Weerd 40<sup>E</sup> (Doncker Nack) te Roermond.  
**Zaaknummer:** 132973-2020  
**Datum:** 30 juni 2023

---

### Voorstel:

Het college heeft besloten:

1. in te stemmen met de gemaakte afspraken ter beëindiging van een geschil, zoals weergegeven in het proces-verbaal van de mondelinge behandeling bij de rechtbank Limburg van 27 juni 2023;
2. in te stemmen met het doen van een uitgave van ca. € 95.000 voor de aankoop en afvoeren van een woonark, aan de Weerd 40E, voorafgaand aan het formaliseren van financiële dekking, zoals beschreven in de financiële paragraaf.

### Inleiding

De eigenaren van een woonark aan De Weerd 40<sup>E</sup> te Roermond boden deze bij de gemeente in 2020 te koop aan. Op grond van een overeenkomst uit 2007 moest de gemeente namelijk de woonark aankopen. De gemeente en de eigenaren werden het niet eens over het aankoopbedrag. De rechtbank behandelde op dinsdag 27 juni 2023 het geschil tussen de gemeente Roermond en de eigenaar van een woonark. De woonark is in het verleden verplaatst van de Looskade naar de Weerd. In verband met de maatregelen tegen hoogwater moest de woonark aan de Looskade worden verplaatst. Daarover werd in 2007 een overeenkomst met de gemeente gesloten. In dit voorstel wordt uw college gevraagd in te stemmen met een voorstel tot beëindiging van het geschil door middel van een schikking. De advocaat van de tegenpartij en hun rechtsbijstandsverzekeraar (ARAG) hebben laten weten te kunnen instemmen met de regeling, zoals opgenomen in het proces-verbaal van de mondelinge behandeling (bijlage 7). Dat betekent dat er geen rechtbankuitspraak komt. De rechtbank zal dat op 16 augustus 2023 constateren. De gemeente kan dan vóór 1 september 2023 over de woonark kan beschikken.

### Argumenten

1. *De gemeente staat op het standpunt dat zij uitsluitend de waarde van de woonark moet vergoeden omdat de eigenaar de woonark te koop heeft aangeboden aan de gemeente*  
De overeenkomst maakt een onderscheid tussen het geval de woonark weg moet op initiatief van de gemeente en het geval de eigenaar de woonark te koop aanbiedt. In het eerste geval heeft de eigenaar recht op vervangende gelijkwaardige ligplaats of op een schadeloosstelling. In de tweede situatie hoeft de gemeente slechts de aankoop van de woonark te betalen op basis van een taxatie. De gemeente stelde in de procedure dat de eigenaar van de woonark wilde verkopen en dat de gemeente slechts gehouden is de waarde van de woonark te vergoeden en niet de waarde van de ligplaats. De eigenaar

van de woonark stelt dat ook een vergoeding voor de ligplaats moet worden betaald. De ligplaats bepaalt namelijk mede de waarde van de woonark. De ligplaats is van Long Island Roermond BV. In het verweer van de gemeente wordt gesteld dat wanneer de eigenaar van de woonark deze zelf te koop aanbiedt, de gemeente uitsluitend de waarde van de woonark hoeft te vergoeden.

*2. Inmiddels heeft de gemeente ook om verwijdering van de woonark verzocht en de overeenkomst daarover eveneens opgezegd*

Voor de ligplaats van deze woonark heeft de gemeente destijds een overeenkomst gesloten met Maasplassen Roermond B.V. De rechtsopvolger van Maasplassen Roermond BV (Long Island Roermond BV) heeft inmiddels ook de overeenkomst met de gemeente opgezegd per 15 december 2023. De gemeente heeft daarop inmiddels ook om verwijdering van de woonark verzocht en aangegeven van de overeenkomst met de eigenaren van de woonark af te willen. Weliswaar heeft de eigenaar van de woonark als eerste deze te koop aangeboden maar inmiddels heeft de gemeente ook aan de eigenaar van de woonark schriftelijk laten weten dat de woonark weg moet. Nu de gemeente ook de overeenkomst heeft opgezegd, stelt de tegenpartij dat er een recht op schadeloosstelling is, in plaats van een recht op alleen de waarde van de woonark. Men wenst immers geen vervangende ligplaats meer.

*3. Uit de inhoud van de taxaties blijkt dat ook de waarde van de ligplaats afzonderlijk is getaxeerd*

De waarde van de ligplaats is in alle taxaties van de woonark afzonderlijk gewaardeerd. De waarde van de ligplaats werd in een taxatie, die door de eigenaren van de woonark was ingediend, geschat op € 95.000 kosten koper. De waarde van de woonark op € 20.000. In totaal dus € 105.000. Uit het taxatierapport, dat in opdracht van de gemeente was opgesteld, bleek dat de woonark inclusief ligplaats € 95.000 waard is. De waarde van de ligplaats bleek in de taxatie van de gemeente € 75.000. te bedragen en de waarde van de woonark bedroeg eveneens € 20.000. De familie Weyrich is uiteindelijk per e-mail van 6 januari 2022 akkoord gegaan met een aankoopbedrag van € 95.000, zoals getaxeerd in opdracht van de gemeente. De gemeente ging uiteindelijk niet akkoord. De gemeente stond op het standpunt dat zij alleen de waarde van de woonark zelf zou vergoeden, namelijk €20.000.

*4. De rechter liet tijdens de zitting doorschemeren dat de min of meer onduidelijk is wat onder de waarde van de woonark moet worden verstaan*

Tijdens de zitting liet de rechtbank min of meer doorschemeren dat in de overeenkomst niets anders kon worden gelezen dan dat ook ingeval de eigenaar de woonark te koop aanbiedt, de gemeente niet alleen de waarde van de woonark op zichzelf moet vergoeden maar tevens de waarde van de ligplaats. Er staat volgens de rechtbank nadrukkelijk in artikel 8 van de overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van de woonark dat, in geval van aankoop door de gemeente, de eigenaar een vergoeding krijgt die gelijk is aan waarde van de woonark inclusief ligplaats, welke waarde wordt vastgesteld op basis van een taxatie. De rechter vindt dat geen verschrijving. De gemeente heeft volgens de rechter hierin ook bedoeld om bij de aankoop van de woonark tevens de waarde van de ligplaats te vergoeden.

*5. De inhoud van de schikkingsregeling die is bereikt ter zitting bij de rechtbank*

In plaats van € 95.000 voor de woonark, inclusief ligplaats, betaalt de gemeente € 70.000. Als de schikkingsregeling van kracht wordt, zal binnen vier weken de woonark leeg en ontruimd aan de gemeente worden opgeleverd. Uit de opgave van de te vergoeden kosten van rechtsbijstand die door de tegenpartij van de gemeente zijn gemaakt, blijkt dat de gemeente aan de tegenpartij geen kosten van rechtsbijstand hoeft te vergoeden. Zowel de gemeente als de tegenpartij dragen hun eigen kosten van rechtsbijstand in deze procedure.

*6. Door instemming met het bereikte schikkingsvoorstel wordt een rechterlijke uitspraak met de kans op verder procederen door één van de partijen voorkomen*

Uit de wijze, waarop de rechter op de zitting de aanwezigen (zowel de advocaat van de eigenaar van de woonark als de gemeente waren aanwezig) ondervroeg, bleek dat wanneer de gemeente het laat aankomen op een uitspraak van de rechtbank, de kans groot zal zijn dat een dergelijke uitspraak in het

nadeel van de gemeente uitvalt, in die zin dat de gemeente de volledige waarde van de ligplaats van € 95.000 zal moeten betalen.

7. *De gemeente heeft niet veel tijd meer om deze kwestie op te lossen omdat de overeenkomst met Long Island Roermond BV voor de ligplaats eindigt*

Wanneer het tot een rechterlijke uitspraak zou komen en door één van de partijen wordt verder geprocedeerd, zit de gemeente met het probleem dat de overeenkomst die met Long Island BV is gesloten per 15 december 2023 is opgezegd. De gemeente zal de woonark dan toch op de een of andere manier naar een andere locatie moeten verslepen.

8. *De gemeente hoeft na verkoop en verwijdering van de woonark geen huur voor de ligplaats meer te betalen*

De gemeente betaalde tot nu toe jaarlijks een bedrag van € 373,60 aan Long Island Roermond BV voor de huur van de ligplaats aan de Weerd. Bij brief van 22 augustus 2017 heeft Maasplassen Roermond BV aan de gemeente laten weten dat de gemeente voor het gebruik van de ligplaats op grond van artikel 10 van de gebruiksovereenkomst een bedrag verschuldigd is van jaarlijks € 350 vermeerderd met 3% per jaar. Als de woonark is verwijderd, hoeft dat bedrag niet meer te worden betaald.

### **Kanttekeningen en risico's**

1. *De gemeente moet de woonark na aankoop verwijderen*

De woonark kan na aankoop afhankelijk van de restwaarde worden doorverkocht. Rekening moet worden gehouden met sloop.

2. *De woonark is geen onroerende zaak en dus zijn er voor de aankoop geen notariële kosten en overdrachtsbelasting verschuldigd*

Een woonark is, zo blijkt uit een arrest van de belastingkamer van de Hoge Raad, een constructie bestemd om te drijven en drijft, zodat sprake is van een schip in de zin van artikel 8:1 BW. Een schip is in het algemeen een roerende zaak. Een verbinding tussen een schip en de onder dat schip gelegen bodem die toelaat dat het schip met de waterstand mee beweegt, kan niet leiden tot het oordeel dat het schip met de bodem is verenigd in de zin van artikel 3:3, lid 1, BW.<sup>1</sup> Klaarblijkelijk is in het onderhavige geval sprake van een dergelijke constructie en kan de woonark als een roerende zaak worden aangemerkt. Voor de aankoop door de gemeente van de woonark en de vervolgens de latere verkoop door de gemeente zijn dan ook geen notariële leveringsakten noodzakelijk en is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De woonark heeft wel een teboekstellingsnummer bij het kadaster (114B Roerm 1955) die moet worden doorgehaald.

1. *De rechtbank doet uitspraak als u niet instemt met de bereikt regeling en dan zal de gemeente op het einde van het jaar voor schadeloosstelling en verplaatsing van de woonark moeten zorgdragen*

Als uw college niet instemt met deze regeling zal de rechtbank gevraagd worden alsnog uitspraak te doen. Wanneer deze uitspraak dan ongunstig voor de gemeente is, kan de gemeente dan hoger beroep instellen maar zal vervolgens wel rekening moeten houden met het feit dat de Long Island Roermond BV met ingang van 15 december 2023 de overeenkomst met de gemeente heeft opgezegd. In geval van een hoger beroep zal er tijdens deze procedure toch overeenstemming moeten worden bereikt over schadeloosstelling dan wel zal de gemeente moeten zorgen voor de verplaatsing van de woonark door de gemeente naar een nieuwe, gelijkwaardige en publiekrechtelijk aangewezen locatie.

### **Historisch overzicht**

---

<sup>1</sup> Hoge Raad 15 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9136. Uit een eerder arrest van de Hoge Raad van 22 juli 1988, ECLI:NL:HR:1988:AA7150, volgt dat een vereniging van een woonark met de grond in de zin van artikel 3:3, eerste lid van het BW in ieder geval niet kan worden aangenomen wanneer er alleen een verbinding van de woonark is door middel van kabels en de aansluiting op nutsleidingen en riolering.

*1. Overeenkomsten in verband met de verplaatsing van de ligplaats van de Looskade naar de Weerd (locatie Doncker Nack te Roermond)*

De overeenkomsten tussen respectievelijk de gemeente en Maasplassen Roermond BV enerzijds en de eigenaren van de woonark en de gemeente anderzijds zijn in juni 2007 gesloten.

*2. De eigenaar van de woonark vraagt toestemming aan de gemeente de woonark te verkopen*

De eigenaren van de woonark vragen toestemming aan de gemeente de woonark te verkopen en aan een derde en medewerking aan de indeplaatsstelling van de nieuwe eigenaar als het gaat om de overeenkomst tussen de gemeente en de heer en mevrouw Weyrich, eigenaren van de woonark. Long Island Roermond BV wenst hieraan niet mee te werken.

*3. Aanbod tot aankoop van de familie Weyrich en schriftelijke opzegging van de overeenkomst met de gemeente door Long Island Roermond BV*

De eigenaar van de woonark (de heer en mevrouw Weyrich) hebben vervolgens aan de gemeente verzocht om de woonark aan te kopen. Volgens de gebruiksovereenkomst is de gemeente dan verplicht om de woonark aan te kopen. De aankoop door de gemeente heeft dan betrekking op de woonark inclusief ligplaats. Vervolgens wordt de overeenkomst over de ligplaats door Long Island Roermond BV schriftelijk opgezegd met ingang van 15 december 2023. Daarbij wordt niet aangegeven, overeenkomstig artikel 4, onderdeel b van deze overeenkomst of de gemeente ook de randvoorzieningen (rioolaansluitingen e.d.) moeten worden verwijderd. Volgens een toelichting van Long Island Roermond BV hoeft de gemeente de randvoorzieningen ten behoeve van de ligplaats niet te verwijderen. De gemeente moet alleen zorgen dat dan de woonark is verwijderd.

## **Financiële gevolgen**

De kosten van aankoop van de woonark (door middel van een schikkingsregeling) bedragen € 70.000. Verder schatten wij de verwijderings- en afvoerkosten in op ca. € 25.000. Dit maakt samen een bedrag van € 95.000.

Vanwege het zeer korte tijdspad voor de reactie op de aangeboden schikkingsregelingsregeling (en de hieruit volgende koopverplichting) zien wij geen andere mogelijkheid dan voorafgaand aan het formaliseren van de dekking de genoemde kosten van ca. € 95.000 te verantwoorden op kostenplaats 62060 "Woonwagens en terreinen". Door middel van de laatste tussenrapportage zal, afhankelijk van de totale overschrijding op het betreffende begrotingsprogramma 7, aanvullende dekking geformaliseerd kunnen worden.

## **Communicatie en participatie**

Uw besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

## **Uitvoering en evaluatie**

- *Er zal een vaststellingsovereenkomst worden gesloten*

Als beide partijen hebben besloten in te stemmen met bijgaande schikkingsregeling van 27 juni 2023 dan worden de afspraken daarover vastgelegd in een afzonderlijke vaststellingsovereenkomst.

## **Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)**

Zie het bovenstaande.

**Publicatiedatum voorstel**

De dag na besluitvorming.

**Bijlagen:**

1. gebruiksovereenkomst met Maasplassen Roermond BV (thans Long Island Roermond BV) van 8 juni 2007;
2. gebruiksovereenkomst van 1 juni 2007 met de heer en mevrouw Weyrich over het om niet in gebruik geven van een ligplaats aan De Weerd te Roermond (Donker Nack);
3. brief van Habitat advocaten te Amsterdam namens de heer en mevrouw Weyrich van 17 november 2021 inzake een verzoek aan de gemeente tot aankoop van de woonark door de gemeente dan wel instemming met overdracht van de woonark aan een derde;
4. schriftelijke opzegging van 11 oktober 2022 door Long Island Roermond BV van de gebruiksovereenkomst met de gemeente met ingang van 15 december 2023;
5. schriftelijke kennisgeving van 30 november 2022 door de gemeente aan de heer en mevrouw Weyrich van de opzegging van de overeenkomst voor de verplaatsing van de woonark en het innemen van een ligplaats aan de Weerd met ingang van 1 december 2023;
6. brief van Sproncken en Co advocaten namens Maasplassen Roermond BV van 22 augustus 2017 inzake verplichting tot betaling van de vergoeding voor het gebruik van de ligplaats;
7. proces-verbaal van de mondelinge behandeling van het geschil over te betalen vergoeding voor de woonark door de enkelvoudige kamer van de rechtbank Limburg, sector burgerlijk recht, locatie Roermond van 27 juni 2023 met daarin opgenomen de belangrijkste afspraken tussen partijen ter beëindiging van het geschil op te nemen in een vaststellingsovereenkomst.