



## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** Verkoop van de woonark aan De Weerd 40<sup>e</sup>.

**Zaaknummers:** 132973-2020

**Datum:** 3 juli 2024

---

### Voorstel:

Aan het college wordt voorgesteld om:

1. Over te gaan tot verkoop van de woonark aan De Weerd 40<sup>e</sup> ;
2. Rijkswaterstaat te informeren over de verkoop en het gebruik van de verleende ligplaatsvergunning;
3. Belanghebbenden te informeren overeenkomstig bijgevoegde conceptbrieven.

### Inleiding

Uw college besloot op 18 juli 2023 een woonark aan De Weerd 40<sup>e</sup> te kopen. Deze woonark staat in de openbare registers van het kadaster aangeduid als: "De Watergeest". De aankoop geschiedde in het kader van de beëindiging van een juridische procedure (lopend in de jaren 2020 tot en met medio 2023) over een bestaande overeenkomst uit 2007 tussen de gemeente en de toenmalige eigenaar, waarbij de woonark naar de huidige locatie werd verplaatst. Op grond van deze overeenkomst moest de gemeente deze woonark kopen, zodra deze door de toenmalige eigenaren te koop werd aangeboden. Uiteindelijk heeft de gemeente ter beëindiging van deze procedure een bedrag van in totaal € 70.000 betaald.

### Argumenten

#### *1.1 Uw besluit van 18 juli 2023*

In het voorstel met betrekking tot uw besluit van 18 juli 2023 lag het uitgangspunt ten grondslag om de woonark te slopen. In dat besluit werd rekening gehouden met de kosten van sloop en verwijdering van de woonark tot een bedrag van € 25.000. In uw vergadering van 18 juli 2023 besloot uw college ter beëindiging van het geschil de woonark te kopen en de portefeuillehouder mandaat te verlenen om te onderzoeken of schenking van de woonark in plaats van het slopen tot de mogelijkheden behoort.

#### *1.2 De gemeente heeft gezocht naar een nieuwe bestemming voor de woonark*

Tot 1 januari 2024 huurde de gemeente de ligplaats. Deze overeenkomst is per 1 januari 2024 geëindigd. De afgelopen maanden is gezocht naar mogelijkheden voor een toekomstige functie van deze woonark elders in de gemeente.

#### *1.3 De gemeente kan door verkoop een huisvestingsprobleem oplossen van een huidige bewoner*

De koper die de woonark van de gemeente wenst over te nemen, bewoont aan De Weerd een voormalig binnenvaartschip. Deze boot is enige tijd geleden afgebrand en onbewoonbaar verklaard. De bewoner van de afgebrande boot wenst graag aan De Weerd te blijven wonen. Koper verblijft nu nog in de afgebrande boot, maar dat is eigenlijk geen houdbare situatie. Hij huurt de ligplaats aan De

Weerd van Staatsbosbeheer en ook Staatsbosbeheer stemt er mee in dat het acute huisvestingsprobleem van koper op deze manier kan worden opgelost. De bewoner wenst de woonark van de gemeente te kopen en heeft een bod uitgebracht van € 12.000. De kosten zoals o.a. de kosten van verplaatsing en de kosten van overdracht zijn voor rekening van koper. De bedoeling is dat de woonark binnen een termijn, die wordt opgenomen in de koopovereenkomst, wordt verplaatst naar zijn nieuwe ligplaats. De oude woonboot zal koper in overleg met Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer wegslepen en elders laten slopen en ontmantelen.

#### *1.4 De gemeente heeft de verhuurder van de ligplaats in kennis gesteld van de voorgenomen verkoop*

Er is een gesprek geweest met de eigenaar van de ligplaats. De eigenaar heeft kennis genomen van de voorgenomen verkoop en kan daarmee instemmen.

#### *2.1 Rijkswaterstaat informeren over de ligplaatsvergunning*

De koper heeft voor zijn huidige woonboot "Nathalie B" een ligplaatsvergunning van Rijkswaterstaat. De gemeente heeft een ligplaatsvergunning voor "De Watergeest". Aangezien de afmetingen van "De Watergeest" afwijken van de "Nathalie B", heeft koper inmiddels een wijziging van de ligplaatsvergunning bij Rijkswaterstaat aangevraagd ten behoeve van "De Watergeest". De eigenaar van de huidige ligplaats (Long Island Roermond BV) heeft inmiddels een ligplaatsvergunning aangevraagd bij Rijkswaterstaat voor o.a. de huidige locatie van "De Watergeest". Deze verplaatsing is aangegeven op bijgaande situatietekening (bijlage 5). De verwachting is dat Rijkswaterstaat in juli 2024 op beide aanvragen een besluit zal nemen.

#### *2.2 De inhoud van het geldende bestemmingsplan*

De huidige ligplaats van de woonark is in overeenstemming met het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan "Woonboten Doncker Nack Roermond". De woonark ligt namelijk binnen de aanduiding "woonschepenligplaats". De toekomstige ligplaats van "De Watergeest" is in overeenstemming met dat geldende bestemmingsplan.

#### *3.1 Informatie aan belanghebbenden*

Door middel van de bij dit voorstel behorende brieven worden belanghebbenden geïnformeerd.

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

#### *1.1 De hoogte van de verkoopprijs*

In het kader van de onderhandelingen over de koop heeft de gemeente een taxatie van de waarde van de woonark laten opstellen. Uit deze taxatie van 26 november 2021 bleek dat de marktwaarde van de woonark op € 20.000 uitkwam. Volgens deze taxatie was het bedrag van € 20.000 de waarde van de woonark in combinatie met de ligplaats. Tevens wordt in deze taxatie vermeld dat de woonark zelf in de 2e hands markt een lagere waarde kan hebben. De rechtbank was van mening dat de gemeente een vergoeding voor de ligplaats moest betalen hoewel zij daarvan geen eigenaresse was. De letterlijke interpretatie van de overeenkomst met de verkopers van 1 juni 2007 over de verplaatsing destijds van deze woonark naar De Weerd 40E te Roermond, gaf daarvoor, volgens de rechtbank, aanleiding. Uiteindelijk is er geen rechtbankuitspraak gekomen maar heeft de gemeente een compromis (minnelijke schikking) bereikt met de verkoper. Het bedrag dat de gemeente heeft betaald (€ 70.000) moet worden beschouwd als een vergoeding met het oog op een beëindiging van het juridisch geschil (van 2020 tot en met medio 2023) over een in het verleden gesloten overeenkomst.

De woonark wordt verkocht in de staat waarin deze bevond bij de koop van de woonark door de gemeente. In uw besluit van 18 juli 2023 was bovendien rekening gehouden met het feit dat de woonark geen enkele restwaarde meer had en dat de extra kosten (€ 25.000) moesten worden gemaakt voor het afvoeren en slopen van de woonark. De verkoopprijs is op grond van bovenstaande argumenten dan ook zeer reëel.

#### *1.2 Een dringend huisvestingsprobleem wordt opgelost*

Door middel van deze verkoop wordt een dringend huisvestingsprobleem van een inwoner van de gemeente opgelost. Op zichzelf kunnen er meer inwoners zijn met een huisvestingsprobleem maar de koper woont al aan De Weerd 50a in een vrachtschip. Hij is door overmacht met een huisvestingsprobleem geconfronteerd omdat er brand is geweest in het vrachtschip. De koper verblijft nu in een afgebrand vrachtschip, hetgeen een situatie is die om een oplossing vraagt. Hij laat het afgebrande vrachtschip op zijn kosten afvoeren, wanneer “De Watergeest” door de gemeente aan hem kan worden geleverd.

#### *1.3 De ligplaatsvergunning van koper zal worden gewijzigd doordat hij gebruik gaat maken van een ander vaartuig dan voorheen*

Zoals vermeld, heeft koper een ligplaatsvergunning van Rijkswaterstaat voor het innemen van een ligplaats. Aangezien door de koop van de woonark van de gemeente er met een ander vaartuig dan voorheen ligplaats wordt ingenomen, zal de huidige ligplaatsvergunning van koper moeten worden gewijzigd. In deze vergunning moeten andere afmetingen worden vermeld. Dit zal Rijkswaterstaat nog moeten beoordelen. Koper heeft hiervoor zelf een wijziging van zijn vergunning aangevraagd bij Rijkswaterstaat.

#### *1.4 In de koopovereenkomst worden bepalingen opgenomen over de aansluiting van de woonark op de gemeentelijke riolering*

Alle woonboten aan De Weerd worden op korte termijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Met de eigenaren en de bewoners worden overeenkomsten gesloten, waarin de verplichte betaling van een eenmalige eigen bijdrage is opgenomen in de kosten van de aansluiting van de woonark op de gemeentelijke riolering. Deze eenmalige bijdrage bedraagt € 1.000. Voor dit bedrag ontvangt men van de gemeente de aansluitmaterialen. De eigenaar is vervolgens verplicht de aan te kopen woonark aan te sluiten op de gemeentelijke riolering.

#### *2.1 Aanwijzingsbesluit op grond van de Algemene plaatselijke verordening moet worden aangepast*

De ligplaatsvergunningen die Rijkswaterstaat zijn gebaseerd op de Waterwet. Daarnaast geldt de Algemene plaatselijke verordening 2024 (hierna: APV) en het geldende bestemmingsplan “Woonboten Doncker Nack”. Op grond van de APV kan uw college een gedeelte van een openbaar water aanwijzen, waar ligplaats kan worden ingenomen. Uw college heeft een aanwijzingsbesluit genomen en dat is bekend gemaakt op 19 januari 2016. In dat besluit is aan de Weerd (“in het Docker Nack”) alleen de ligplaats aangewezen aan De Weerd 40<sup>e</sup>. De andere ligplaatsen zijn niet aangewezen en dat betekent dat de woonarken aan De Weerd op een ligplaats zijn aangemeerd in strijd met de APV, met uitzondering van de ligplaats van de woonark die de gemeente in eigendom heeft. Aangezien er langere tijd woonboten aan De Weerd aanwezig zijn en ook het bestemmingsplan “Woonboten Doncker Nack Roermond” inmiddels onherroepelijk in werking is getreden, dient het aanwijzingsbesluit te worden aangepast overeenkomstig hetgeen volgens dat nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Omtrent de aanpassing van het aanwijzingsbesluit op grond van de APV wordt uw college in een afzonderlijk voorstel geadviseerd.

### **Historisch overzicht**

De eigenaren van een woonark boden deze aan de gemeente in 2020 te koop aan. Op grond van een overeenkomst uit 2007 moest de gemeente namelijk de woonark kopen, zodra zij een aanbod van de eigenaren daarover ontving. 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.

In uw vergadering van 18 juli 2023 besloot uw college ter beëindiging van het geschil de woonark te kopen en de portefeuillehouder mandaat te verlenen om te onderzoeken of schenking van de woonark in plaats van het slopen tot de mogelijkheden behoort.

### **Financiële gevolgen**

In uw vergadering van 18 juli 2023 was, zoals opgemerkt rekening gehouden met een bedrag voor verwijderings- en afvoerkosten van € 25.000. Deze hoeven bij de uitvoering van dit voorgestelde besluit niet te worden gemaakt. De verkoop levert bovendien een bedrag op van ca € 12.000 wat als een incidenteel voordeel kan worden gezien. Deze opbrengst is niet begroot, daar het in eerste instantie de intentie was om de boot te slopen. De opbrengst zal verantwoord worden op kostenplaats 62060 woonwagens/terreinen.

### **Communicatie en participatie**

Uw besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

### **Uitvoering en evaluatie**

Overdracht van de woonark zal plaatsvinden op grond van een koopovereenkomst, zoals hiervoor aangegeven. In deze overeenkomst worden gebruikelijke bepalingen opgenomen zoals de kosten van overdracht, het tijdstip van levering en een vrijwaringsclausule voor de gemeente. De woonark wordt verkocht in de staat, waarin deze zich thans bevindt en koper is op de hoogte van de huidige staat van de woonark.

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

Opbrengst is niet begroot en zal worden verantwoord op kostenplaats 62060.

### **Publicatiedatum voorstel**

De dag na besluitvorming.

### **Bijlagen:**

1. E-mail bod op met woonark De Weerd 40<sup>e</sup>;
2. Conceptbrief aan de heer Van der Pluym;
3. Conceptbrief aan Long Island Roermond BV;
4. Conceptbrief aan Rijkswaterstaat;
5. Overzichtstekening verplaatsing "De Watergeest".