

ONVERKOOPBAAR DOOR HAVENVISIE

Zodra er door gemeentelijke plannen onzekerheid ontstaat over je ligplaats, vermindert de waarde van je boot. Als je juist in die periode je boot wilt verkopen, heb je een probleem.

In dit stukje gaat het over de toestemming van de overheid voor het gebruik van de ligplaats. Dat zal meestal gaan om de gemeente. De ligplaats is opgenomen in het bestemmingsplan of er is zekerheid over de ligplaatsvergunning. Meestal mag een koper ervan uitgaan dat de toestemming voor onbepaalde tijd geldt. Dat is anders zodra er bij de gemeente iets rommelt, dus zodra er stemmen opgaan om iets te veranderen aan de locatie waar de boot ligt. Als dat, hoe prematuur ook, naar buiten komt, kan dat voor een koper een reden zijn om een andere boot te zoeken. Of kan dat voor de bank een reden zijn om een hypothecaire lening te weigeren.

HAVENVISIE MUIDEN

Een duidelijk voorbeeld deed zich voor in Muiden, in 2015. De gemeente publiceerde een eerste concept 'Havenvisie'. In dat concept waren voor de verschillende wateren in Muiden zogenoemde wensbeelden opgenomen. Het wensbeeld voor een gracht waarin zo'n vijftien woonboten lagen, luidde: 'geheel vrij van woonarken'. Meteen al weigerde de bank een hypotheek te verstrekken aan de potentiële koper van een van de arken. De getaxeerde waarde werd volgens de bank 'op basis van (voorgenomen) gemeentelijk beleid, verwacht [...] noemenswaardig in waarde te kunnen verminderen in de combinatie van woonark en huidige ligplaats'.

HOE HET AFLIEP

De verontwaardigde bewoners in Muiden organiseerden zich en vroegen mij een zienswijze tegen de conceptvisie in te dienen. In dit geval bleek de gemeente gevoelig voor hun argumenten. In nauw overleg met de bewoners nam de gemeente in de Havenvisie op dat de woonboten, die op basis van het bestemmingsplan in de gracht lagen, niet in de Havenvisie thuishoorden en daarom buiten beschouwing bleven. Daarnaast ontvingen de bewoners een brief van het college van burgemeester en wethouders waarin dit werd bevestigd en waarin werd aangegeven dat er voor de hypotheekbanken voor wat betreft het gemeentelijk beleid geen belemmeringen waren voor hypotheekverstrekking.

HET KAN OOK ANDERS

Helaas komt het ook regelmatig voor dat de gemeente plannen ontwikkelt die gevolgen hebben voor een of meer ligplaatsen en waarover voor onaanvaardbaar lange tijd onzekerheid blijft bestaan. Bekend is dat ambtelijke molens langzaam malen, en dat projecten vaak jarenlang in voorbereiding zijn voordat een definitief besluit genomen wordt. Woonbooteigenaren kunnen daardoor jarenlang hun boot niet voor een reële prijs verkopen. Juridisch is daar weinig aan te doen. Een gemeente mag beleidsplannen maken en is niet verplicht die plannen binnen een bepaalde termijn af te ronden.

WAT KUN JE DOEN?

Ik werd benaderd door een woonbooteigenaar elders in Noord-Holland die zijn boot wilde verkopen. De gemeente wilde aan de koper geen ligplaatsvergunning verlenen zolang de havenvisie nog niet bekend zou zijn. En in een andere gemeente werd een bouwproject ontwikkeld waarin de mogelijkheid was opgenomen voor een brug op een plek van een woonark. In beide gevallen is het niet gezegd dat de gemeente niets voor de eigenaren zou willen doen als hun ligplaats uiteindelijk zou verdwijnen. Maar dat kan lang duren en zo lang zitten de bewoners met een groot probleem. Ik kon de bewoners alleen maar adviseren om – zoveel mogelijk gezamenlijk – de gemeente te benaderen om het probleem voor te leggen. Je kunt dan denken aan gesprekken met ambtenaren, de wethouder, of uiteindelijk raadsleden. De burgers hebben immers als gevolg van gemeentelijke plannen een reëel probleem en het minste is dat de gemeente in overleg met de betrokkenen zoekt naar een oplossing.

De inmiddels niet meer bestaande gemeente Muiden was daar gelukkig gevoelig voor. Toch is het ook daar niet eind goed al goed. Los van de Havenvisie bereidt de nieuwe gemeente Gooise Meren een nieuw bestemmingsplan voor en volgens de bewoners heeft dat tot gevolg dat woonboten vanwege de grote onduidelijkheid over de plannen wederom niet te verkopen zijn.



Cor Goudriaan woont al 40 jaar op een woonboot en is advocaat, gespecialiseerd in woonbootzaken.
www.corgoudriaan.nl