

Gemeente Arnhem  
t.a.v. de klachten coördinatoren Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

Datum: 4 november 2020  
Onze referentie: 192530  
Uw referentie:  
Betreft: Vergunning woonboot  
E-mail: dekamper@anker.nl  
Telefoonnummer: 050 520 99 22

Geachte heer Van de Logt,

Graag willen wij reageren op uw e-mailbericht van 30 oktober 2020 namens mevrouw [naam woonbootbewoner verwijderd] Ook wij wensen tot een vlotte afwikkeling te komen, maar dan zal wel de vergoeding moeten beantwoorde van de schade de cliënte lijdt.

#### Taxatierapport

U heeft gedeeltelijk inzicht gegeven in de taxatiewijze. Er zijn vergelijkbare objecten genoemd, die elk een hogere waarde zouden vertegenwoordigen. Cliënte heeft een lager aanbod gekregen omdat zij langsij ligt. De vergelijkingsobjecten betreffen geen adressen in de Nieuwe Haven. Er wordt gesteld dat de ligplaatsen in de Nieuwe Haven minder waard zijn dan ligplaatsen elders in de omgeving. Onduidelijk is waarom de ligplaatsen in de Nieuwe haven minder waard zou zijn en welke factoren daarbij een rol zouden spelen.

"Een plek aan de Westervoortsedijk is redelijk gelijkwaardig aan een plek in de Nieuwe Haven."<sup>1</sup> "Uit oogpunt van rechtsgelijkheid kan van een ruil van een onwenselijke ligplaats in de Nieuwe Haven voor een formeel bestemde definitieve plek ergens anders (in feite een vorm van schadeloosstelling ) alleen sprake zijn als de waarde van de betreffende ligplaats vergelijkbaar is. Dat is het geval aan de Westervoortsedijk, die immers zeer nabij de Nieuwe Haven ligt."<sup>2</sup>

De bestaande woonboot op het adres Westervoortsedijk 90 te Arnhem is geleverd op 1 oktober 2019 voor een koopsom van € 175.000,-. Ook op de Westervoortsedijk 89b te Arnhem lag een woonboot, maar dan in slechte staat. Die ligplaats is geleverd op 4 december 2019 voor een koopsom van € 165.000,-. De boot werd gewaardeerd op € 5.000,- zodat voor een ligplaats circa € 160.000,- is betaald. Deze woonark is van de gemeente gekocht en gesloopt. Over deze ligplaats heeft cliënt met de taxateur gesproken. Beide ligplaatsen bevinden zich in de Nieuwe Haven. De loopafstand tussen de Westervoortsedijk en de Nieuwe Havenweg is gering, dit verklaart het verschil aan waarde zeker niet.

---

<sup>1</sup> Memo van 10 december 2019, College van B&W Betreft : Voorgeschiedenis woonboten van 2000 tot heden, pagina 9.

<sup>2</sup> Raadsvoorstel, Zaaknummer 424102, Onderwerp: Visie Nieuwe Haven, S 4.1, pagina 5 van 10.

Anker Insurance heeft de uitvoering van de Anker Rechtshulp b.v.,  
Paterswoldseweg jurist@anker.nl, vm.l.ankerrechtshulp.nl,  
RABONUU

juridische dienstverlening uitbesteed aan Anker Rechtshulp b.v.  
812, 9728 BM, Postbus 8002, 9702 KA Groningen, T 050 520 99 99,

KvK 02077414, Rabobank IBAN NL73RAB00312245815,

De goedkoopste ligplaats die wij in heel Nederland kunnen vinden wordt aangeboden in Beneden Leeuwen. En die wordt aangeboden voor € 190.000,-. Ook de gemeente Arnhem heeft buiten de gemeente ligplaatsen gezocht, maar geen ligplaats kunnen vinden. Cliënte raakt een legale ligplaats kwijt en zij gaat in een jachthaven huren. Zonder eigen ligplaats wordt het heel moeilijker om [naam woonboot verwijderd] te verkopen, dat alleen al is een grote schadepost.

Het is wel mogelijk dat een ligplaats lager gewaard wordt omdat het woonschip langs zij ligt. Echter, de waardevermindering doet zich pas voor wanneer het tussenliggende schip (of schepen) van een andere bewoner zijn. Het is het tegenovergestelde het geval. Het oude werkschip gaf juist extra woongenot, doordat er veel extra opslagmogelijkheden opleverde. De [naam werkschip verwijderd] ligt aan de kade met eigen steiger. Werkschip [naam boot verwijderd] is verkocht maar nog niet verplaatst. De nieuwe eigenaar moet met het [naam werkschip verwijderd] naar een andere plaats verslepen. Maar die heeft hij van de havenmeester nog niet toegewezen gekregen. Als de [naam werkschip verwijderd] al verplaatst was, zou [naam woonboot verwijderd] dus alleen liggen. [naam woonboot verwijderd] ligt nu aan de buitenzijde. Cliënte heeft vrij zicht naar het water. Langs de [naam werkschip verwijderd] liggen is gunstiger dan liggen aan een hoge, roestige kade.

Waardebepalende factoren zijn: de grootte van de ligplaats, de grootte van de kavel en de al dan niet aanwezige berging(en).<sup>3</sup> Aanwezige berging is waarde verhogend. dit is niet meegenomen door de taxateur. Cliënte heeft nog een kamer op de [naam werkschip verwijderd] in gebruik als opslag. Daar zijn spullen opgeslagen, voor ze op de [naam woonboot verwijderd] geen ruimte voor heeft. Die kamer heeft cliënte niet aan de taxateur laten zien. Zij wist niet dat, dat van belang zou kunnen zijn, maar de berging is wel degelijk van invloed op de waarde.

De situatie dat er een schip langs zij zou liggen doet zich niet voor. Indien een ander met zijn of haar schip langs zij bij [naam woonboot verwijderd] zou liggen, zou dat wel een waard verminderende omstandigheid zijn.<sup>1</sup> Zonder aanmerend schip is de ligplaats niet minder waard. Zoals cliënte reeds had begrepen van de taxateur is sprake van een aanzienlijk lager aanbod, dan het aanbod dat de burens van cliënt op het adres Westervoortsedijk [verwijderd] ontvingen. Cliënte is dan ook niet voornemens deze taxatie te accepteren.

#### Rente uit vrijkomend kapitaal

Verrekening van rente met vrijkomend kapitaal met enig ander nadeel speelt enkel een rol bij bedrijfsmatig kapitaal, niet in geval van onteigening van een particulier.<sup>2</sup> U maakt enkele algemene opmerkingen dat u overleg heeft gehad met juristen, zonder hun adviezen bij te voegen.

Ook verwijst u naar arresten die de Hoge Raad hieromtrent zou hebben gewezen, zonder de vindplaats daarvan aan te duiden. Zolang u niet kunt aanduiden waarom rente uit vrijkomende kapitaal in dit dossier zou spelen, kunnen wij daar ook niet verder op ingaan.

Cliënte is een particulier en zij dient hier dan ook van gevrijwaard te blijven. U schrijft echter het volgende: "Er is wel degelijk de noodzaak om de rente uit het vrijkomend kapitaal wel te verrekenen met de inkomensschade om er op die wijze voor zorg te dragen dat de financiële toestand van uw cliënt voor de aankoop/de onteigening gelijkwaardig is aan die waarin zij zich zou bevinden indien de aankoop/ontteigening niet zou hebben plaatsgevonden."

---

<sup>3</sup> Rechtbank Amsterdam, 20 april 2007, Rechtsoverweging 5.2.4., Zaaknummer 06/5340,

---

<sup>1</sup> Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 25 mei 2016, Rechtsoverweging 5.1, Zaaknummer 201507849/1/A3, ECLI:NL:RVS:2016:1420.

<sup>2</sup> Instituut voor bouwrecht, Rente in het onteigeningsrecht, J.A.M.A. Sluysmans, Pagina 116.

De financiële toestand van cliënte is dat zij meer huur gaat betalen en dat zij kosten moet maken voor een verhuizing, die ze niet had gewenst. Er zijn twee omgevingsvergunningen voor de ligplaats aan de Nieuwe Haven in Arnhem. "De eigenaren van de boten hebben een huurovereenkomst met de gemeente, een ligplaatsvergunning en een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik (van rechtswege - dus zonder nadere afweging - afgegeven ten gevolge van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten). Bij een herziening van het bestemmingsplan zal de verleende omgevingsvergunning in beginsel geïncorporeerd moeten worden (d.w.z. dat de bestemming 'water' omgezet zal moeten worden naar bestemming 'wonen'; om die reden is dan ook een expliciete planologische regeling nodig om het huidige gebruik voor wonen te beëindigen)"<sup>6</sup>

Cliënte drijft geen onderneming en er komt dan ook geen kapitaal vrij. De gelijkwaardigheid waarover u rept, zal kunstmatig moeten worden gecreëerd door cliënte uit te kopen voor een reëel bedrag.

Voorts schrijft u: "Deze rente vormt een inkomenscomponent die in de vergelijking dient te worden betrokken. Er treedt immers inkomens- en/of financieringsschade op waarop de rente uit het vrijkomend kapitaal in mindering kan/moet worden gebracht"

Nogmaals, er is helemaal geen vrijkomend kapitaal. Bovendien is er geen rentevoordeel. Tijdelijk zal cliënte een tegoed op haar bankrekening hebben, een tegoed dat niet rentedragend zal zijn. Er is geen sprake van enig financieel voordeel. Rendement uit onderneming is er niet want cliënt is geen ondernemer.

#### Alternatieve berekenmethode

Een alternatieve waardebeoordeling is de volgende. In geval van verkoop van de [naam woonboot verwijderd] met vaste ligplaats te Arnhem bedraagt de waarde daarvan circa € 339.000,-. In geval van verkoop zonder ligplaats is [naam woonboot verwijderd] nog maar zeer weinig waard. Het verschil in waarde is zeker twee-en-een-halve ton. Daar komt de onkostenvergoeding van € 55.700,- nog bovenop.

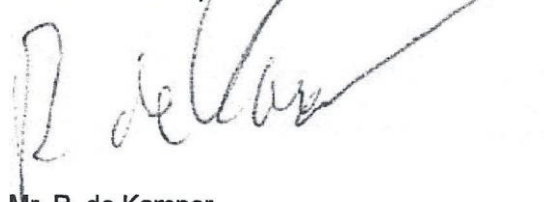
#### Conclusie

Uw e-mailbericht vormt voor ons geen reden om ons voorstel naar beneden bij te stellen.

#### Vervolg

In ieder geval zullen wij niet akkoord gaan met het onterecht hanteren van rente op vermeend vrijkomend kapitaal. Ook gaan wij niet akkoord met de lagere waardering van [naam woonboot verwijderd]. Desgewenst kunnen wij er nog altijd voor kiezen een contra-expertise te laten uitvoeren

Met vriendelijke groet,  
Anker Rechtshulp b.v.



Mr. R. de Kamper

---

<sup>6</sup> Raadsvoorstel, Zaaknummer 424102, Onderwerp: Visie Nieuwe Haven, S 4.2, pagina 5 van 10.