

# Fouten ambitiedocument water in Groningen

## ‘Koersen op Water’

Pag. 7

*De Tweede Kamer neemt (naar verwachting) eind 2017 een wetswijziging aan, waarin de wettelijke status van woonboten duidelijker wordt.*

Ligt nu al bij de Kamer. Besluit wordt verwacht in de week van 21 november. Wordt verderop wel juist gemeld.

*Juridisch ‘ontstaan’ er twee typen (legale) waterwoningen: ‘drijvende bouwwerken’ en ‘varende schepen’.*

Volgens de wet zullen er woonboten en drijvende objecten hoofdzakelijk voor verblijf zijn. Dat zijn allemaal drijvende bouwwerken die ook omgevingsvergunningplichtig worden. Varende woonschepen hoeven niet aan bouwregels te voldoen. Een uitwerking zal in het Bouwbesluit worden opgenomen. Of varende woonschepen daarmee ook niet omgevingsvergunningplichtig zijn is onduidelijk. De wetgever verwijst namelijk naar de uitspraken van de Raad van State op basis waarvan deze wetswijziging tot stand is gekomen.

Woonboten zijn alle waterwoningen (zie Meerstad) en bestaande arken en scharken die niet als varend woonschip aangemerkt kunnen worden.

Ik vermoed dat bijvoorbeeld een drijvend terras o.i.d. aangemerkt moet worden als drijvend bouwwerk.

Pag. 13

*De raad heeft vastgesteld en in 2009 herbevestigd dat er minimaal 434 ligplaatsen moeten zijn in Groningen*

Niet perse onjuist maar wel bezijden de werkelijkheid. Dit getal is gebaseerd op het raadsbesluit Watergang 1999 waarbij het toenmalige aantal van 434 **vergunde** ligplaatsen werd vastgelegd als minimum (waar mogelijk uitbreiding stond in het raadsbesluit). Dat was exclusief de Noorderhaven (geen vergunningen), 9 ligplaatsen in het Hoornse Diep (toen 13 onder Meerschop) en 5 ligplaatsen UT Delfiaweg (toen gedoogd door de provincie).

Naar schatting zijn er nu nog 400-410 vergunde ligplaatsen excl. Noorderhaven (ong. 55), Hoornse Diep (9) en 5 van de 11 aan UT Delfiaweg.

Eigenlijk zou het dus 448 moeten zijn omdat 9 plekken Hoornse Diep en 5 UT Delfiaweg na 2009 zijn overgenomen, gelegaliseerd en vergund door de gemeente.

*De waarde van een woonboot wordt bepaald door de boot en de ligplaats. Bij aankoop (overdracht) van een ark betaalt de nieuwe bewoner ook voor de locatie, deze is evenwel niet zijn/haar eigendom.*

De koper betaalt voor de ligplaatsvergunning die het recht geeft om op die specifieke locatie ligplaats in te nemen.

Hoewel dit een taalkundige kwestie lijkt, is het van groot belang voor andere elementen in de discussie om onderscheid te blijven maken tussen de ligplaats zelf en de ligplaatsvergunning dat het overdraagbare recht regelt.

Het is inderdaad geen eigendom maar in het kader van de RZB wordt wel betaald voor de waarde van de ligplaats(vergunning) alsof het eigendom is.

*Bewoners betalen Roerende Zaak Belasting (gemiddeld 150 euro per jaar) en rioolbelasting. De lasten zijn relatief laag in vergelijking met andere steden in Nederland.*

Bewoners betalen alle belastingen die huisbewoners ook betalen dus niet alleen RZB en rioolbelasting.

In andere steden wordt vaak liggeld betaald en geen roerend zaakbelasting. Een vergelijking daarmee gaat dus mank.

Ook de lasten voor huisbewoners in Groningen kunnen laag zijn in vergelijking met andere steden. Zie Coelo: [https://www.coelo.nl/images/rapporten/KBGG\\_2016.pdf](https://www.coelo.nl/images/rapporten/KBGG_2016.pdf) blz. 20 figuur 3.

Saillant detail: Groningen (tweede woonbotenstad van Nederland qua aantal) is veel duurder dan Amsterdam, Rotterdam en Utrecht, de andere grotere woonbotensteden van Nederland.

Een rzb-belasting van 150 euro komt voort uit een gemiddelde waarde van 87.463 euro per woonboot.

Gemiddelde woz-waarde woning in stad Groningen: 154.000 euro (ozb: 269,50 euro)

Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/32/woz-waarde-stijgt-na-jarenlange-daling>

Overigens klopt die 150 euro waarschijnlijk ook niet. Het college begroot de laatste jaren iets meer dan 70.000 euro aan inkomsten rzb. Telkens blijkt de afrekening aanzienlijk hoger.

<https://gemeente.groningen.nl/system/files/gemeenterekening-2015.pdf> blz. 330

<https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/gemeenterekening-2014.pdf> blz. 300

Uit de jaarafrekening 2015 blijkt de werkelijke opbrengst 96.000 euro te zijn, hetgeen betekent dat bij 450 betalende woonboten de gemiddelde opbrengst 213,33 is en dat leidt weer tot een gemiddelde waarde van 121.903 euro en dat is iets minder dan de gemiddelde waarde van huizen en de ozb-opbrengst daarvan.

*De afgelopen tien jaar zijn alle vaste ligplaatsen aangesloten op de nuts en riolering.*

De riolering is de afgelopen vijf jaar aangelegd. Overige nutsvoorzieningen zijn er grotendeels al sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw.

*Het is een vrijhaven die bedoeld is om korte tijd te liggen.*

Onjuist. Het is een haven voor door eigenaren bewoonde schepen en charterschepen. Bij de totstandkoming van de VOV in 1994 wilde de gemeente aanvankelijk de eis opnemen dat ieder schip minstens 3 maanden weg moest zijn. Dat bleek wettelijk niet mogelijk. Het lang liggen wordt vooral in de hand gewerkt doordat er geen uitbreiding van vaste ligplaatsen plaatsvindt.

• *de eis dat t.p.v. beschermd stadsgezicht alleen varende schepen mogen liggen*

Authentiek of overwegend lijkend op. Dat betekent niet dat het varende schepen moeten zijn waarbij nog steeds de definitie van een varend schip discutabel is.

*De maatvoeringseisen uit de VOV zijn er wel van toepassing.*

Onjuist. In woonschepenhaven mogen arken hoger gebouwd worden. 5 meter vanaf de waterlijn. In de rest van de stad 3,5 meter boven de waterlijn en/of 1,50 meter boven de aangrenzende kade.

*'authentiek varend schip'*

Zie hiervoor. Varend is geen criterium. Het criterium is authentiek of in overwegende mate gelijkenis vertonen (art. 20.2 Verordening Openbaar Vaarwater)

*Daarbij kan worden getoetst op welstand, mits Groningen welstand van toepassing verklaart.*

Hier wordt een keuze gesuggereerd maar de wetwijziging schrijft de gemeente voor een welstandsplan op te stellen voor woonboten.

Pag. 25:

*Uitgifte en lasten wonen op water*

*We gaan nieuw wonen op water volgens een andere methode uitgeven dan bestaand.*

*Nieuw drijvend wonen (watervilla's of arken) geven we uit via waterkavels in eigendom. Bij nieuwe ligplaatsen voor varende schepen vragen we liggeld en werken we met een niet-overdraagbare ligplaatsvergunning. Het liggeld voor nieuwe plaatsen brengen we naar peil vergelijkbaar met dat in de rest van Nederland. Dat peil is overal in het land ongeveer 800-900 euro op jaarbasis.*

*We maken nieuwe vergunningen voor varende schepen niet overdraagbaar om zo eigenaars te stimuleren om kwaliteit in het schip te realiseren. Ze betalen immers niet voor de locatie, zoals in de huidige situatie. Daarnaast kunnen we bij niet-overdraagbare vergunningen kunnen als gemeente bij elke overdracht toetsen of het schip aan het beeldkwaliteitplan, bestemmingsplan en de VOV voldoet. Daarmee ontstaat een moment dat er nu niet is om objecten die niet voldoen af te wijzen.*

Zie eerdere opmerkingen over liggeld. Liggeld is voor passanten, belasting voor inwoners. Bij invoering van liggeld hoeven bewoners dan geen belastingen meer te betalen?

Iemand die niet de zekerheid heeft dat zijn woning kan blijven, zal niet tot nauwelijks geld steken in het onderhoud. Kwaliteit van onderhoud stimuleer je door kwalitatief hoogwaardige ligplaatsen en rechtszekerheid aan te bieden niet door eigenaren van woonboten op termijn de ligplaatsvergunning af te nemen.

Het wordt notabene geconstateerd op pagina 15: *De eis dat hier alleen authentieke varende schepen mogen liggen heeft ertoe geleid dat bewoners hun ark niet verkopen omdat deze na verkoop weg zou moeten. En zonder nieuwe ligplaats is hij weinig waard. Een onwenselijke situatie zowel voor bewoners als gemeente*

Welke analyse ligt ten grondslag aan het komen tot een volkomen tegenovergestelde stellingname?

pagina 15: De eis dat hier alleen authentieke varende schepen mogen liggen heeft ertoe geleid dat bewoners hun ark niet verkopen omdat deze na verkoop weg zou moeten.

Dit is ook niet juist. Arken in de binnenstad kunnen wel degelijk verkocht worden en dat gebeurt ook. Slechts bij vervanging zal geen andere ark neergelegd kunnen worden maar moet worden voldaan aan de authenticiteitseis. Dat is een van de redenen dat met name de verhuurders niet vervangen en minimaal onderhoud plegen om de boel wel drijvend en wind- en waterdicht te houden. Bovendien moet men bij vervanging voldoen aan de eis dat tussen woonboten 5 meter tussenruimte moet komen en dat leidt tot inleveren van te verhuren/bewonen vierkante meters.