

Van: [redacted] J

Verzonden: 03-01-2024 15:49

Aan: [redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

Onderwerp: (Verzoek zaak aanmaken) RE: Terugkoppeling gesprek makelaar verkoop woonboot Keizersveer (711070)

Goedemiddag [redacted] J

Ik zal deze zaak verder oppakken en een waarschuwingsbrief versturen.

Bij de woonboot zit een loopbrug en bestrating om naar de weg te komen is of kan dit worden gelegaliseerd?

[redacted] J zou jij er een zaak voor willen aanmaken in PB?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J

Handhaver

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



T: [redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

I
www.brabantsedelta.nl



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

Van: [redacted] J >

Verzonden: dinsdag 2 januari 2024 13:13

Aan: [redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

Onderwerp: FW: Terugkoppeling gesprek makelaar verkoop woonboot Keizersveer (711070)

Hoi [redacted] J

Wij hebben recent geconstateerd dat de woonboot Keizersveer 13a Raamsdonksveer te koop wordt aangeboden, met o.a. een ingerichte tuin op waterschapseigendom (buitentalud primaire waterkering)!! [Keizersveer 13-A te](#)

De huidige eigenaresse heeft een vergunning 16UTP01900 voor een tuin op het buitentalud van de primaire waterkering, deze vergunning is niet overdraagbaar. Er is ook een huurovereenkomst voor het gebruik van het WBD-perceel.

In 2015 hebben we intern afgesproken dat voor deze locatie een uitsterfbeleid geldt.

[J] [J] al telefonisch contact gehad met de makelaar. Gemeente Geertruidenberg heeft in januari 2024 een gesprek met de eigenaresse van de woonboot.

Om geen verwachtingen te wekken bij potentiële kopers, lijkt het ons goed dat deze [J] aangeschreven wordt. Dit hebben we met [J] besproken en het meest logisch is dat een briefje vanuit team T&H wordt geschreven, dat als deze vergunninghoudster daar vertrekt, het uitsterfbeleid toegepast wordt en de tuin door haar opgeruimd moet worden (zie bijzonder voorschrift 13.6 in de vergunning).

Het waterschap verleent geen nieuwe vergunning voor een tuin op het buitentalud van de prim.waterkering aan een **nieuwe eigenaar**.

Zonder vergunning sluit Vastgoed ook **geen huurovereenkomst** af met een **nieuwe eigenaar**.

Kan één van jullie dit oppakken met enige voorrang en een briefje opstellen in samenwerking [J]

[J]

Ik wil je hierover bijpraten, aanstaande donderdag ben ik op kantoor.

Met vriendelijke groet,

[J]

Vergunningverlener

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



T:

[J]

[J]

[J]

[J]

j.van.den.elshout@brabantsedelta.nl

www.brabantsedelta.nl



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda

Van: [J]

Verzonden: donderdag 14 december 2023 13:55

Aan: [J]

<[J]>

CC: [J]

Onderwerp: Terugkoppeling gesprek makelaar verkoop woonboot Keizersveer (711070)

Hi beiden,

Hierbij nog de terugkoppeling zoals zojuist besproken.

Gesprek

Ik heb bij de makelaar telefonisch aangegeven dat de tekst op zijn website niet klopt. Er staat bijvoorbeeld dat er geparkeerd kan worden op eigen terrein en dat er een tuin bij hoort van ca 450 m2. Dit is niet zo, dit is grond van het waterschap waarvoor aan de huidige bewoner een vergunning is afgegeven en daardoor ook een huurovereenkomst met de huidige bewoner is gesloten. De tuin, eigendom van het waterschap, kan uiteraard niet mee overgedragen worden.

De makelaar gaf aan daarvan op de hoogte te zijn en ook in de stukken aan potentiële kopers mee te geven dat dit geen eigendom is maar gehuurd wordt van het waterschap.

Ik heb aangegeven dat hij er niet vanuit kan gaan dat het waterschap aan de nieuwe eigenaar een vergunning verleent/ gaat verhuren.

De makelaar was onaangenaam verrast met het bericht dat het kan zijn dat de vergunning niet zomaar opnieuw wordt verleend en dus ook niet zomaar opnieuw kan worden gehuurd. Volgens hem valt dit onder de huurbescherming ligplaatsen. Volgens mij niet, dit heb ik ook aangegeven. Het gaat immers niet om een ligplaats maar om ca 450 m2 primaire kering die gebruikt wordt als tuin. Volgens de makelaar is dat onlosmakelijk met de woonboot verbonden. Volgens mij niet. Het zal wellicht zo zijn dat toegang tot de woonboot geborgd moet blijven, maar een hele tuin, oprit, hekwerk, etc. lijkt me niet onlosmakelijk verbonden. Daarnaast gaat publiekrecht boven privaatrecht.

Volgens de makelaar kan het Waterschap niet zeggen 'de vergunning stopt en er wordt niet opnieuw verhuurd'. Hij gaf aan dat het waterschap de eigenaar voor 750 k dupeert als we de vergunning/huur niet voortzetten.

(Ter info: huur:

In beginsel: Huur is niet overdraagbaar zonder toestemming van de verhuurder.

Voor een ligplaats geldt: Een huurder van een ligplaats die zijn woonboot verkoopt, kan de rechter vragen hem te machtigen de koper in zijn plaats te stellen als huurder van de ligplaats (artikel 7:270b BW). Maar dit is geen ligplaats en naar mijn mening niet in zijn geheel onlosmakelijk met de ligplaats verbonden.

Voor huur van onbebouwde grond gelden de gewone regels van het overeenkomsten- en verbintenissenrecht (dus geen huurdersbescherming). Het Burgerlijk Wetboek maakt beëindiging van dergelijke huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd mogelijk door opzegging.

Opzegging kan echter niet zomaar. Hiervoor dient de verhuurder zwaarwegende gronden aan te voeren.)

Publiekrecht boven privaatrecht -> aanpak begint bij vergunningen

Het eventueel opzeggen/niet voortzetten van de huur komt echter pas aan bod nadat is beslist over de vergunning, aangezien publiekrecht voor gaat. De aanpak zal dus in eerste instantie vanuit het publiekrecht moeten komen. Wat vindt de afdeling Keringen? Blijft de vergunning in stand (op naam), ook al is de huidige bewoner straks geen eigenaar meer van de woonboot? Wordt de vergunning ingetrokken? Is de vergunning overdraagbaar? Wat gaat de aanpak van vergunningen hierin zijn?

Aanpak

Ondanks dat voorwaarden in de vergunning zijn vastgelegd (zoals het feit dat de vergunning niet overgaat op rechtverkrijgenden), en dus bekend zouden moeten zijn bij de vergunninghouder, hebben wij afgesproken dat we  nog een keer zullen informeren over het vervolg van de vergunning (en de huur) nadat zij de woonboot heeft verkocht.

We hebben afgesproken dat  van vergunningen de brief opzet, en vervolgens deelt met  en mij ter aanvulling.

Bedankt voor het meedenken tot zover!

Met vriendelijke groet,



Adviseur grondzaken en vastgoed

Juridische zaken, Financiën, Inkoop en Vastgoed

chap
bantse Delta

T:



I
www.brabantsedelta.nl



Bouvignelaan 5 | 4836 AA Breda | Postbus 5520 | 4801 DZ Breda