



Vragen over wonen op het water en contact met het bestuur:  
[www.lwoorg.nl](http://www.lwoorg.nl) en [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl)  
Vragen voor de ledenadministratie: [ledenadmin@lwoorg.nl](mailto:ledenadmin@lwoorg.nl)

### In deze nieuwsbrief:

- **Rabobank op ramkoers met waterbewoners**
- **Gegevensverwerking geregeld**
- **RVB versus zijn drijvende huurders**
- **ALV november 2018 in eigen boot**
- **Wet verduidelijking voorschriften woonboten**
- **Bouwbesluit en energiebesparing**
- **GEZOCHT: Schrijvende waterbewoner**
- **Ledenvergadering 24 maart 2018**
- **LWO hoofdsponsor Woonboot van het jaar**
- **Wist u dat.....**

*Krijgt u deze nieuwsbrief per post?  
Daarvoor betaalt u vanaf 2018 een toeslag  
van € 6,50 bovenop uw contributie. Zonde toch?  
Geef daarom s.v.p. uw e-mailadres door via  
[ledenadmin@lwoorg.nl](mailto:ledenadmin@lwoorg.nl)  
en ontvang de LWO Nieuwsbrief voortaan digitaal*

### **Rabobank op ramkoers met waterbewoners**

Het merendeel van de drijvende woningen en varende woonboten heeft een contract voor een ligplaats/waterkavel of hoe je het ook noemt, met een overheid. Ongeveer 5% van het totale aantal drijvende woningen en varende woonboten heeft een contract voor de ligplaats/waterkavel met privaatrechtelijke rechtspersonen, zoals jachthavens. De Rabobank vindt deze groep een te groot risico om een hypotheek aan te verstrekken, want de woningeigenaar zou zomaar de bodem onder z'n woning kwijt kunnen zijn als de verhuurder andere plannen heeft. Sinds 1 juli financiert de Rabobank namelijk alleen nog drijvende woningen die een ligplaats van een overheid hebben.

Ook is aan de eisen toegevoegd dat de woonboot enkel mag uitvaren of verplaatst mag worden voor onderhoud, inspectie en bij wijziging van de ligplaats. Als de klant de woonboot om een andere reden vervoert, kan de Rabobank de lening opeisbaar stellen. Hiermee komt de financiering van een varende woonschip in gevaar, ook wanneer deze een vaste ligplaats heeft.

Volgens de Rabobank is de ligplaats bij de financiering voor de bank juridisch het minst zekere deel. De zekerheid die een ligplaatsvergunning of een huurcontract biedt, is niet hoog. Wanneer het huurcontract wordt opgezegd of niet overdraagbaar is op een volgende eigenaar, is de boot praktisch onverkoopbaar. De terugbetaling van het geleende bedrag komt dan in gevaar. Dit risico geldt voor iedere ligplaats. De Rabobank is van mening dat dit risico bij ligplaatsen van overheden kleiner is dan bij ligplaatsen van particulieren. Dit laatste risico wenst men niet te lopen.

De drijvende woning zelf is het meest zekere onderpand. Wanneer dit onderpand zo maar weg kan varen, is het mogelijk niet meer te achterhalen. Ook dit risico wenst de Rabobank kennelijk niet te nemen.

De LWO is uiteraard tegen de inperking van de financieringsmogelijkheid voor eigenaren van drijvende [...] woningen en varende woonboten die een vaste ligplaats hebben. De LWO heeft de Rabobank dit ook laten weten en rekt op een uitnodiging voor een gesprek.

De LWO vraagt zich af waar de extra risico opslag van 0,8% op de hypotheekrente voor woonboten naar toe gaat wanneer het nemen van ieder extra risico wordt uitgesloten. Naar de winst?

### **Gegevensverwerking geregeld**

Als u lid bent van een vereniging, dan heeft de vereniging gegevens van u. Bij de LWO is dat niet anders. Uw naam, adres en zo mogelijk mailadres zijn bij de LWO opgeslagen in een adressenbestand.

Vragen over wonen op het water en contact met het bestuur:  
[www.lwoorg.nl](http://www.lwoorg.nl) en [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl)  
Vragen voor de ledenadministratie: [ledenadmin@lwoorg.nl](mailto:ledenadmin@lwoorg.nl)



Dit bestand wordt gebruikt door de ledenadministrateur voor de contributieboekhouding. Verder worden uw gegevens gebruikt om met u te communiceren (nieuwsbrief, uitnodigingen, etc). Gaat u naar de website van de LWO of stuurt u een mail naar de LWO, dan vindt –kortstondig- opslag van uw digitale adres plaats. Het gebruik van uw gegevens heet gegevensverwerking. Sinds 25 mei is een wet van kracht voor die gegevensverwerking en bescherming van die gegevens. In het kader van die wet heeft de LWO protocollen opgesteld en u geïnformeerd over de verwerking van uw gegevens. De werkprocessen bij de LWO zijn niet veranderd, het verschil is dat de vereniging u op de hoogte heeft moeten brengen van die processen en bevoegdheden. De LWO slaat alleen gegevens van u op die noodzakelijk zijn voor de verenigingsdoelen. De vereniging moet bovendien op uw verzoek inzichtelijk maken wat ervan u bekend is, wie uw gegevens mag verwerken en wanneer die gegevens mogen worden verwerkt.

### **Het proces: RVB versus zijn drijvende huurders**

De procedures die het RVB heeft aangespannen tegen een aantal huurders van ligplaatsen slepen zich voort.

Ter herinnering. Een aantal jaren geleden verhoogde het RVB de huurprijs voor een ligplaats met enkele honderden procenten. Hiertegen kwam veel verzet. Een aantal huurders heeft dit verzet tot nu toe volgehouden. Het RVB is tegen een aantal van deze huurders vorig jaar rechtszaken begonnen. Het zijn een tiental rechtszaken bij kantongerechten in Haarlem, Leiden en Utrecht.

De verdediging maakt gebruik van een in opdracht van de LWO en de Vereniging BFH uit Velsen door Fakton opgesteld rapport. In dit rapport wordt de methode die het RVB gebruikt heeft voor de onderbouwing van de hogere huurprijs bestreden en een andere methode beschreven. Het centrale punt is het begrip 'marktconforme huur'. Op 13 juni nam de kantonrechter in Haarlem een beslissing in één van de zaken. In de uitspraak ging de rechter niet inhoudelijk in op de bezwaren tegen de door het RVB toegepaste systematiek, de

kern van de zaak. Wel besteedde de rechter enige aandacht aan de onderbouwing van de indeling in één van de drie tariefklassen. Mogelijk pakt dit nog gunstig uit voor deze woonbooteigenaar, maar dat is nooit de insteek van de LWO geweest. Wij houden u op de hoogte van het verdere verloop van deze rechtszaken.

### **ALV november 2018 in eigen boot**

De LWO-ledenvergadering wordt dit jaar in november in eigen boot gehouden.

Noteer alvast in uw agenda: 17 november 13.30 uur  
De Boulotte Vaartscherijnstraat 49 3523 TB Utrecht  
Een officiële uitnodiging met agenda volgt.

### **Wet verduidelijking voorschriften woonboten**

Waterbewoners hadden nooit wat te maken met de bouweisen uit de Woningwet, tot in 2014 de hoogste bestuursrechter oordeelde dat woonboten bouwvergunning plichtig zijn indien deze bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren.

Hoewel gemeenten al jaren bezig waren om via de rechter dit resultaat te bereiken, schrokken ze nu wel van de gevolgen. Alle woonboten in Nederland werden in één klap illegaal op alle fronten. Woonboten waren immers nooit gebouwd met bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning) en in bestemmingsplannen is, grofweg gezegd, bouwen op het water niet toegestaan. Bestuursorganen hebben een beginselplicht tot handhaving, maar in dit geval zou handhaven in strijd met alle geschreven en ongeschreven regels zijn. De wetgever heeft het illegaliteitsprobleem opgelost met de Wet verduidelijking voorschriften woonboten, afgekort Wvww, die sinds 1 januari 2018 inwerking is getreden. Drijvende woningen die bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren (dus permanent 'op' hun ligplaats liggen en hooguit voor een werfbeurt verkassen) hebben een omgevingsvergunning van rechtswege gekregen. De drijvende woning is een erkend bouwwerk en het bestemmingsplan moet zo worden gelezen dat het bouwwerk ter plaatse legaal is. Varende woonboten zijn niet omgeving vergunning plichtig.

Heeft u een vraag over uw situatie? Stuur de LWO een mail: [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl).

Vragen over wonen op het water en contact met het bestuur:  
[www.lwoorg.nl](http://www.lwoorg.nl) en [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl)  
Vragen voor de ledenadministratie: [ledenadmin@lwoorg.nl](mailto:ledenadmin@lwoorg.nl)



## Bouwbesluit en energiebesparing

Vanaf 1 januari dit jaar zijn woonboten bouwwerken en moeten nieuwe woonboten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In dit Bouwbesluit staan een aantal bepalingen speciaal voor woonboten. De LWO heeft meegepraat over deze bepalingen.

Energiebesparing is bij nieuwbouw van alle woningen, dus ook voor woonboten, een belangrijk thema. De energie prestatie coëfficiënt (epc) is hiervoor de maat. Hoe dichterbij 0 ligt, hoe energiezuiniger. Voor nieuwe huizen op de wal is de eis een epc van 0,4. Voor woonboten is deze 0,8, een stuk slechter dus. Waarom is dit zo? Woonboten zijn meestal veel langer dan breed. Dit is een ongunstige vorm voor het bereiken van een lage epc door alleen goed isoleren. Voor het bereiken van een epc van 0,4 zijn zonnepanelen nodig. Hier ligt het probleem. Nieuwbouw is vooral vervangende nieuwbouw op een bestaande ligplaats. Veel ligplaatsen liggen ongunstig ten opzichte van de zon, waardoor zonnepanelen te weinig opleveren. Hierdoor is een epc van 0,4 hier niet mogelijk. Zou het Bouwbesluit voor nieuwe woonboten een epc van 0,4 eisen, dan zou op deze ligplaatsen geen vergunning kunnen worden afgegeven. Vandaar de keuze voor 0,8. Nadeel: ook op plaatsen waar een veel betere epc mogelijk is, is dit door de gemeente niet te verplichten.

Vervangende nieuwbouw gebeurt meestal door de nieuwe eigenaar. Zoals het citaat hieronder uit het juryrapport van de verkiezing van Woonboot van het jaar 2017 laat zien, stellen particuliere opdrachtgevers waar mogelijk hogere eisen dan wettelijk verplicht aan de energiezuinigheid:

‘Opvallend was dat maar liefst tien van de dertien inzenders hun woonboot hadden uitgerust met infraroodpanelen, lage temperatuurverwarming, een warmtepomp, zonnepanelen en andere duurzame oplossingen.’

In de praktijk zal het genoemde nadeel dus meevallen.

Anders ligt dit voor de ‘vinex-wijkjes op het water’ die hier en daar, met medewerking van de gemeente, door projectontwikkelaars worden gebouwd. Projectontwikkelaars zullen niet verder gaan dan wat wettelijk is voorgeschreven: een epc van 0,8. Extra kosten voor energiezuinigheid verhogen immers de kosten en drukken daarmee de winst.

De oplossing hiervoor is echter eenvoudig. Wanneer gemeenten nieuwe mogelijkheden voor wonen op het water willen bieden (wat de LWO van harte toejuicht), geef de kavels dan uit in particulier opdrachtgeverschap en niet via een een-tweetje met een projectontwikkelaar.

## GEZOCHT

### Schrijvende waterbewoner

Nieuwsbrief 2 van dit jaar ligt veel later op de mat dan de bedoeling is.

De simpele reden is dat het bestuur niet genoeg tijd heeft om óók de nieuwsbrief te schrijven. Daarom maar meteen deze noodkreet: HELLUP! Het bestuur zoekt een creatieve, kritische, proactieve journalistieke schrijver v/m voor de communicatie. De journalist/schrijver weet informatie terug te brengen tot de essentie in lezenswaardig stukjes voor de nieuwsbrief, weet interessante onderwerpen uit te bouwen tot een paginagroot verhaal in het tijdschrift Vlot, ziet de cross-communication van nieuwsbrief, Vlot met de website te realiseren. De LWO denkt ook na over het nut en de noodzaak van een facebook-pagina en twitter, dat zou dan ook tot het takenpakket gaan horen. Maar laten we met het meest urgente beginnen: hulp om de communicatie op gang te houden... Lijkt het je wat? Bel met de secretaris: 06 57681565 of stuur een mail: [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl)

### Ledenvergadering 24 maart 2018

Het is bijna traditie dat de algemene ledenvergadering in Amersfoort bij First Class wordt gehouden. Ondanks de belangrijke agendapunten is deze locatie kennelijk



Vragen over wonen op het water en contact met het bestuur:  
[www.lwoorg.nl](http://www.lwoorg.nl) en [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl)  
Vragen voor de ledenadministratie: [ledenadmin@lwoorg.nl](mailto:ledenadmin@lwoorg.nl)

nog niet centraal genoeg, gezien de bedroevend slechte opkomst .

Eén van de prioriteiten van het LWO-bestuur was zijn eigen voortbestaan. De termijn van de voorzitter liep af. Gery Zeilstra nam afscheid als penningmeester na jarenlang trouwe dienst en omdat ze niet meer op een woonboot woont. Liesbeth Koning was om die laatste reden ook niet herbenoembaar. Vlak voor de vergadering had Frank Heijster bovendien te kennen gegeven dat hij niet langer beschikbaar was voor de LWO.

Max Noordhoek werd herbenoemd als voorzitter, maar de werving voor de overige bestuursposten was niet succesvol. Bij ontstentenis van kandidaten ter vergadering heeft Liesbeth aangeboden nog een jaar aan te blijven als secretaris. De ledenvergadering heeft dit aanbod aangenomen. Ook het aanbod van Gery om als niet-bestuurslid het bestuur nog enige tijd te ondersteunen, werd in dank aanvaard. Will van Summeren, voorheen lid van de kascontrolecommissie, was bereid om tot het bestuur toe te treden, zodat het bestuur in ieder geval uit drie personen bestaat. Het enthousiasmeren van leden voor de verenigingswerkzaamheden blijft een belangrijk aandachtspunt, net als de opkomst bij ledenvergaderingen.

#### **LWO hoofdsponsor Woonboot van het jaar**

De LWO was dit jaar hoofdsponsor van de woonboot van het jaar, een verkiezing die wordt georganiseerd door Vlot Magazine.

Op de vraag van interviewster en woonbooteigenares Marijn Frank waarom zij lid moet worden van de LWO, liet de secretaris van de LWO weten dat 'de LWO vergelijkbaar is met de Vereniging Eigen Huis, maar dan op het water. De LWO doet de landelijke belangenbehartiging. Een plaatselijk vereniging heeft meer de functie van Vereniging van Eigenaren richting de lokale overheden en grondverhuurders'.

Op de website en het facebook van Vlot Magazine staat een uitgebreid verslag en informatie over de verkiezing Woonboot van het Jaar.

[www.vlotmagazine.nl](http://www.vlotmagazine.nl)

<https://nl-nl.facebook.com/vlotmagazine/>

#### **Wist u dat:**

.....De kantoorboot van de LWO in februari een officieel huisnummer heeft gekregen. Woont u nog altijd met een aanduiding zoals t/o ? Stuur een mail naar de LWO, [lwo@lwoorg.nl](mailto:lwo@lwoorg.nl) of bel op dinsdagavond tussen 19.00 en 21.30 uur: 06 57681565 voor informatie.

.....De LWO ook vier keer per jaar in het tijdschrift Vlot een pagina 'volschrijft'.

.....De LWO na het zomerreces van Den Haag wederom de volksvertegenwoordigers oproept de minister op te dragen om de huurbescherming voor ligplaatsen te regelen.

.....Inmiddels 60% van de leden de contributie voor dit jaar heeft betaald....Hooft u bij de overige 40%? Maak dan nog vandaag die paar tientjes over...

\* Als u deze nieuwsbrief per post krijgt betekent dit dat we van u nog geen (of een niet werkend) e-mailadres hebben. Gelieve dat onder vermelding van naam en lidnummer door te geven via [ledenadmin@lwoorg.nl](mailto:ledenadmin@lwoorg.nl). Zonder mailadres kunt u helaas geen toegang krijgen tot het besloten deel van de website.