

Drijvende woningen

[hein.vandermeer@cms-dsb.com](mailto:hein.vandermeer@cms-dsb.com)

23 juni 2010

## Voorstellen

- ! Hein van der Meer, advocaat – vastgoedspecialist
- ! Verbonden aan CMS Derks Star Busmann
  - ! 90 advocaten en notarissen
  - ! Utrecht, Amsterdam, Arnhem en Brussel
  - ! Totaal geïntegreerde vastgoedadvisering door vastgoedfiscalisten,-advocaten en – notarissen (40)
    - Projectontwikkeling
    - Bouwrecht en aanbesteding
    - Bestuur- en milieurecht
    - Vastgoedtransacties
    - Vastgoedfinanciering
    - Zorgregelgeving
    - PPS
- ! Internationaal onderdeel van CMS
- ! O.a. betrokken bij contractvorming Waterfront Harderwijk

## Roerend of onroerend?

- Dijkwoning
- Paalwoning
- Woonark
- Amfibische woning
- Drijvende woning

## Roerend of onroerend

### Bronnen:

- Drijvende woningen en de bouwregelgeving, Vrom april 2009  
(Raad van State: verticaal bewegen, horizontaal gefixeerd = bouwwerk en onroerend)
- Portocabin-arrest (1997): naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, constructief duurzaam met de grond verenigd. Grond en opstal als 1 geheel beschouwen. Mogelijkheid tot technisch verwijderen?
- Drijvende woning arrest (HR 15 januari 2010, Belastingkamer)

## Belang duidelijkheid roerend of onroerend

- Bouwregelgeving (Woningwet, Bouwbesluit)
- Rechtszekerheid (fiscaal, verzekering, financiering)
- Financierbaarheid
  - Roerend en niet te registeren (= pandrecht)
  - Roerend en wel registreren/brandmerken (= hypotheek)
  - Onroerend (= hypotheek)

HR 15 januari 2010

- Toelichting casus
- Schets

HR 15 januari 2010

- Beweegt langs palen, horizontaal gefixeerd
- Eigendom waterkavel en oever
- Betonnen bak met houten opbouw, cf Bouwbesluit gebouwd
- Riool, nuts, specifieke entree op de wal
- Woning kan niet weg (dijk, brug)
- Ligt in woonwijk

= niet duurzaam met oever verbonden en dus roerend!

(terugverwezen naar Hof voor nader feiten onderzoek)

## Conclusie

- Hof moet zich uitlaten wat is duurzaam met oever verbonden?
- Woonschepen/drijvende woningen zijn in principe roerend (binnenschip)
- Tenzij: wetswijziging of duurzame oeververbinding (?)
- Rechtsonzekerheid voor reeds bestaande drijvende woningen zonder scheepshypotheek
- Voorlopige oplossing: dubbele inschrijving
- Voorbeeld: Waterbuurt West IJburg (Monteflore en Eigen Haard)

Einde