Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de staf vergadering <10 januari 2022>

Portefeuille: Stadsdeel Noord

Agendapunt: <*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Op de hoogte stellen van de voortgang van de uitvoering van werkzaamheden bij Buiksloterdijk 5.1.2.e en te besluiten hoe hiermee verder te gaan.

Gevraagde beslispunten

Ten eerste: Te kiezen voor één van de volgende opties voor de uitvoering van thans per 17 januari a.s. geplande werkzaamheden bij Buiksloterdijk 5.1.2.e, danwel opties uit te sluiten en te prioriteren:
1: de keuze maken om de werkzaamheden uit te voeren waarbij:

- 1A: Niet onder de voorwaarde dat alsnog afspraken gemaakt en vastgelegd worden en een huurovereenkomst wordt geëist;
- 1B Wel onder de voorwaarde dat alsnog afspraken gemaakt en vastgelegd worden en een huurovereenkomst wordt geëist;

2: om:

- 2A: De onomkeerbare werkzaamheden, verwijderen van garage, schutting, schuur of steiger, per 17 januari te laten starten zodat 1 week ruimte ontstaat om alsnog de nodige afspraken te maken;
- 2B: De werkzaamheden uit te stellen, maar wel vooruit te trekken op de uitvoering van de pilot;
- 2C: De werkzaamheden mee te nemen in de pilot;

Ten tweede: afstemmen wat en hoe de overige bewoners binnen het pilot-gebied geïnformeerd worden, wetende dat er in januari een bewonersbrief uit gaat met een uitnodiging voor een bewonersbijeenkomst.

Onderbouwing beslispunten

- Op de hoogte stellen voortgang van de uitvoering van werkzaamheden bij Buiksloterdijk 5.1.2.e

Aanleiding

De problematische situatie van 5 woonboten in de woonboothaven aan het Zijkanaal I is al lange tijd bekend. Enkele woonboten liggen scheef en de walkant is in slechte staat. Deze klachten en andere klachten van woonbootbewoners in de diverse kanalen in Noord zijn aanleiding geweest een pilot te doen met als doel om samen met een aantal woonbootbewoners een plan te maken om deel van een kanaal op te knappen. Dit plan moet voldoen aan de verwachtingen van de gemeente en zal aan het college van B&W worden voorgelegd voordat het plan wordt uitgevoerd. In overleg met het Bestuur in stadsdeel Noord is ervoor gekozen om deze pilot in een deel van het Zijkanaal I te laten plaatsvinden. De begrenzing van de pilot is afgestemd met het plan Klaprozenbuurt. De

Gemeente Amsterdam

woonboot bij Buiksloterdijk 5.1.2,e is bij ons bekend als het meest urgent en ook vanuit medewerkers van de gemeente als onveilig ingeschat. De bewoners hebben een dringend beroep gedaan op de gemeente om hulp bij het oplossen van de problemen. De gemeente is het afgelopen jaar bezig geweest een oplossing te vinden om de problemen op te lossen.

Op 10 januari aanstaande zou gestart worden met werkzaamheden met als doel de oever waar de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e een tuin hebben gerealiseerd te vervangen. Iets dat nodig is om het probleem van scheefliggen van de woonboot op te lossen. Kort voor de kerstdagen bleek bij een check op het uitvoeringsplan dat een aantal punten niet goed zijn afgehecht. Daarnaast zijn verwachtingen gewekt, of mogelijk toezeggingen gedaan, die niet in lijn zijn met vergunningprocedures en niet in lijn zijn met bestuurlijke afspraken rond de aanpak van de pilot Woonboothaven Zijkanaal I terwijl dit adres wel binnen de scope van de pilot zit.

Om de werkzaamheden op 10 januari aan te kunnen vangen is vóór de kerst een rijplatenbaan aangelegd voor het werkmaterieel en is een container voor opslag van de inhoud van de schuur en garage in de tuin bij Buiksloterweg 5.1.2,e geplaatst. Op donderdag 23 december hebben 5.1.2,e (V&OR) en 5.1.2,e (Stadsdeel Noord) een gesprek gehad met de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e. In dit gesprek bleken de bewoners niet bereid om kosten voor de nieuwe tuin met terras/steiger en schuur te dragen en om een huurovereenkomst te tekenen. Dinsdag 28 december heeft 5.1.2,e in overleg met 5.1.2,e (V&OR, opdrachtgever Pilot) en 5.1.2,e (V&OR, jurist) besloten de werkzaamheden uit te stellen. U heeft gevraagd of het toch alsnog mogelijk is de werkzaamheden volgens planning uit te voeren. Dit memo is opgesteld om hierover in gesprek te gaan op de staf van 10 januari en een besluit te nemen hoe we hiermee verder gaan.

Inleiding

Aanvankelijk was het plan om de ligplaats te baggeren en een damwand te plaatsen om de ligplaats voor de komende decennia in orde te maken. De bedoeling was om vanaf het water te werken waarbij de woonboot tijdelijk verhuisd moest worden. Het stadsdeel heeft een vergunning verleend aan de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e om tijdelijk met de woonboot met het adres Buiksloterdijk 5.1.2,e ligplaats in te nemen aan de Nieuwendammerkade. De woonboot bleek echter niet verzekerd te zijn voor deze verplaatsing. De gemeente heeft VGA ingeschakeld om het transport van de woonboot verzekerd te krijgen. Wegens de staat waar de woonboot in verkeerd in combinatie met het vastliggen aan de bodem is het niet gelukt een verzekering af te sluiten.

Vanaf de zomer is onderzocht of het mogelijk is om bij wijze van alternatief vanaf het land te werken en zo een nieuwe oeverconstructie aan te brengen. Dit bleek mogelijk. Hiervoor moet wel ruimte gemaakt worden in de tuinen die de bewoners op de wal hebben gerealiseerd. Dit houdt in dat een door de bewoners aangebrachte terras/steiger, een schuur, schuttingen en een garage verwijderd moeten worden. De tuinen zijn verzakt en zullen alvorens de werkzaamheden beginnen vlak gemaakt moeten worden. Het gaat hier om de gehele tuin van Buiksloterdijk 5.1.2,e en een deel van de tuin van Buiksloterdijk 5.1.2,e. Deze werkzaamheden zijn intussen zo ver voorbereid dat 10 januari de uitvoering zal starten. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat de gemeente alles in nette staat oplevert waarbij terras/steiger, tuinen, schuur, schuttingen en garage weer herbouwd worden. Wegens de slechte staat waar dit alles in verkeerd zal dit voor nieuw worden vervangen.

Het gaat hier om grond van de gemeente waar de woonbootbewoners zonder toestemming van de gemeente tuinen (voor eigen gebruik) van hebben gemaakt en allerlei objecten hebben geplaatst. Voor een deel van de objecten geldt dat de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente ontbreekt. Maar ook de vereiste bouwvergunning of omgevingsvergunning ontbreekt. Om het gebruik van de tuinen privaatrechtelijk te formaliseren is de gemeente bereid huurovereenkomsten met de huidige gebruikers van de grond te sluiten. Indien voor het plaatsen van objecten zoals een schuur of een garage een vergunning vereist is, dient deze eerst aangevraagd en verleend te worden, alvorens het object kan worden geplaatst.

Stand van zaken uitvoering werkzaamheden en communicatie met betrokken bewoners:
De volgende zaken moeten goed worden vastgelegd voordat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden:

Bewonerscommunicatie Pilot woonboothaven Zijkanaal I:
Begin december 2021 is een bewonersbrief en een Q&A verstuurd. De Q&A beantwoordt een groot deel van de vragen die woonbootbewoners op de bewonersavond in juli hebben gesteld. In deze bewonerscommunicatie is nog niet vermeld dat huurovereenkomsten een voorwaarde zijn voor een onderhoudsaanbod. Begin december is in overleg met U en wethouder Egbert de Vries besloten om deze voorwaarde wel te gaan communiceren. Een bewonersbrief waarin de volgende bewonersbijeenkomst wordt aangekondigd is voorbereid. In deze bewonersbrief kan deze voorwaarde alsnog meegenomen worden. De brief is nog niet verzonden, zodat de bewoners eventueel gelijk over de huidige gang van zaken geïnformeerd kunnen worden.

Buiksloterdijk 5.1.2,e:

- Er moet een huurovereenkomst worden gesloten voor het gebruik van de tuin, danwel worden vastgelegd dat deze huurovereenkomst gemaakt wordt en zal worden ondertekend. 5.1.2,e en 5.1.2,e hebben donderdag 23 december aan de bewoners voorgelegd dat een huurovereenkomst nodig is. Bewoners hebben op dat moment aangegeven NIET bereid te zijn deze te ondertekenen ;
- Over de werkzaamheden in de tuin moeten afspraken worden vastgelegd. Zo moet onder andere vastgelegd worden hoe de gemeente de situatie achter laat en wat er precies terug gebouwd wordt;
- Er moeten afspraken gemaakt worden over wie welke kosten zal betalen. De bewoners hebben de indruk dat de gemeente alle kosten voor haar rekening neemt. Dit is niet in lijn met uitgangspunten van de pilot en ook niet eerlijk tegenover andere Amsterdammers (in strijd met gelijkheidsbeginsel) en het woonbootverplaatsingsprotocol;
- Voor het herbouwen van de schuur moet door de bewoners een bouwvergunning worden aangevraagd. De gemeente kan geen schuur terugbouwen als daar geen vergunning voor is. Een schuur zoals in het plan is opgenomen is vergunbaar (is gecheckt met 5.1.2,e (Jurist, Stadsdeel Noord);
- Voor de garage, die buiten de tuin in de openbare ruimte staat kan geen bouwvergunning worden afgegeven. Deze moet sowieso gesloopt worden voor de aanleg van het plan Klaprozenbuurt. Afgesproken moet worden dat de gemeente deze niet terug bouwt (dit is mondeling gecommuniceerd aan bewoners op 3 januari 2022);
- Voor de uitvoeringsperiode wil de gemeente de kosten voor vervangende woonruimte op zich nemen van ca. € 5.1.2,b per maand gedurende maximaal 6

weken, zodat de bewoners hun baan kunnen uitoefenen en er een veilige woonsituatie is. Dit is uitlegbaar aan de hand van het woonboot verplaatsingsprotocol dat intussen met de 7 stadsdeelcommissies is afgestemd.
- Er moeten nog afspraken gemaakt worden voor het toekomstig beheer en onderhoud van de oever.

Buiksloterdijk 5.1.2,e:
- Een deel van de schutting en tuin moeten worden verwijderd en worden hersteld om de damwand af te maken. Deze bewoners zijn hiervan op de hoogte en hebben aangegeven daar geen probleem mee te hebben. Jurist adviseert om afspraken wel goed vast te leggen.

Buiksloterdijk 5.1.2,e:
- Bewoners van 5.1.2,e zijn in een eerder stadium betrokken met de vraag of hun tuin en schuur gesloopt en herbouwd mag worden voor een damwand bij 5.1.2,e. Deze bewoners hebben het standpunt ingenomen dat ze dat graag meewerken, maar wel onder de voorwaarde dat zij ook gelijk een nieuwe damwand krijgen. Daar zij geen vergelijkbare problematiek en urgentie hebben is daarvan afgezien en is het plan zo aangepast dat de tuin van 5.1.2,e buiten het werkterrein ligt. Deze bewoners zijn hier niet over geïnformeerd en hebben 28 december een mail met een aantal vragen gesteld naar aanleiding van de platenbaan en container die er nu ligt cq. staat.

Buiksloterdijk 5.1.2,e, 5.1.2,e en 5.1.2,e:
- tijdens het damwand zetten mogen de bewoners van 5.1.2,e 5.1.2,e en 5.1.2,e niet in huis zijn tussen 7:00-16:00, het zetten duurt ca. 3-4 dagen. De bewoners van 5.1.2,e zijn hier over niet geïnformeerd. Niet zeker is of zij hier aan mee willen werken.

Buiksloterdijk 5.1.2,e:
- in de haven, langs de oever, ligt nog één woonboot erg scheef. Dit wordt ook aangetoond door de dieptemetingen die vanuit de Pilot zijn uitgevoerd. Naar aanleiding van een signaal van deze bewoners zijn de projectleider en omgevingsmanager van de Pilot langs gegaan. Hier is het volgende uit gekomen:
  - Sinds Waternet in 2018 in de haven een deel heeft gebaggerd liggen zij meer scheef;
  - De bewoner wil heel graag geholpen worden en geeft aan bereid te zijn een huurovereenkomst te ondertekenen;
  - Doordat de woonboot van de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e nu niet te verplaatsen is, kan hier ook niet vanaf het water gewerkt worden.

Vervolg: optie 1, 2 of 3.
Het doel is nog steeds om de bewoners in het pilot gebied en van Buiksloterdijk 5.1.2,e te helpen. De opties voor Buiksloterdijk op dit moment zijn:

1: de keuze maken om de werkzaamheden uit te voeren waarbij:
- 1A: Niet onder de voorwaarde dat alsnog afspraken gemaakt en vastgelegd worden en een huurovereenkomst wordt geëist;
- 1B Wel onder de voorwaarde dat alsnog afspraken gemaakt en vastgelegd worden en een huurovereenkomst wordt geëist;

2: om:

- 2A: De onomkeerbare werkzaamheden, verwijderen van garage, schutting, schuur of steiger, per 17 januari te laten starten zodat 1 week ruimte ontstaat alsnog de nodige afspraken te maken:
- 2B: De werkzaamheden uit te stellen, maar wel vooruit te trekken op de uitvoering van de pilot;
- 2C: De werkzaamheden mee te nemen in de pilot;

Optie 1: Alleen de asbestsaneringswerkzaamheden starten per 10 januari.
Niet omkeerbare werkzaamheden kunnen nog uitgesteld worden naar 17 januari om tijd te hebben om alsnog afspraken te maken en deze goed vast te leggen. Dit geldt voor afspraken die met de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e, maar ook met de bewoners Buiksloterdijk 5.1.2,e en Buiksloterdijk 5.1.2,e gemaakt moeten worden. De afspraken betreffen de zaken die hier boven onder "Stand van zaken" staan vermeld. Voor de bewoners van 5.1.2,e en 5.1.2,e wordt nu geen huurovereenkomst verlangd, maar dat wordt meegenomen in de pilot wanneer in een later stadium ook bij hen een damwand wordt geplaatst.

Op het moment van schrijven, donderdag 6 januari, is de situatie als volgt:
Svz. Gesprek met de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e:

- Kostenverdeling: voor de nieuwe schuur en steiger komen we hier op dit moment niet uit. De bewoners willen hier niet voor betalen. Er zijn het afgelopen jaar een aantal gesprekken tussen ambtenaren van de gemeente en deze bewoners geweest. Eerder dit jaar hebben de bewoners aangegeven bereid te zijn een huurovereenkmst aan te gaan en een deel van de kosten voor hun rekening te nemen. Het afgelopen half jaar is de indruk gewekt dat de gemeente deze kosten voor zijn rekening neemt. Mogelijk is dit zelfs door een ambtenaar toegezegd (we hebben dit nog niet kunnen verifiëren, de betreffende ambtenaar is vanaf 10 januari weer bereikbaar) en zouden de bewoners een beroep kunnen doen op het vertrouwensbeginsel dat voorschrijft dat een burger erop moet kunnen vertrouwen, dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt. Dit geldt echter niet als de ambtenaar toezeggingen doet in strijd met de wet. Voor het herbouwen van de schuur kon en kan nog steeds een vergunning worden afgegeven, voor de garage niet.
- huurovereenkomst: de bewoners geven aan nu geen huurovereenkomst aan te willen gaan. Ze stellen dat ze de andere woonbootbewoners binnen de pilot niet in verlegenheid willen brengen door nu een huurovereenkomst te tekenen. Wanneer alle woonbootbewoners binnen de pilot akkoord gaan met een huurovereenkomst staan zij hier ook welwillend tegen over.
- Er is besproken dat in plaats van een huurovereenkomst ook een intentieverklaring ondertekend kan worden.
- De bewoners is verteld dat de garage door de gemeente wordt verwijderd en niet zal worden terug gebouwd. In plaats daarvan zal de gemeente het vrijkomende deel bestraten zoals het deel naast de schuur (tegels, grijs)
- De benodigde omgevingsvergunningsprocedure voor het aanbrengen van een damwand is in behandeling bij Stadsdeel Noord. Deze dient uiterlijk 14 februari 2022 afgegeven te zijn.

Optie 2: De werkzaamheden uitstellen, maar wel vooruit trekken op de uitvoering van de pilot;

Het uitstellen van de werkzaamheden betekent sowieso een vertraging van minimaal 2 maanden in verband met het beschikbaar zijn van capaciteit van de diverse aannemers.

Voordelen:

- Recent is contact geweest met een reder/aannemer die gespecialiseerd is in het verslepen van risicovolle objecten, waaronder woonboten. Zij zijn daar specifiek voor verzekerd. Deze mogelijkheid kan worden verkend waarbij een aanzienlijke kostenbesparing (€ 5.1.2,b -€ 5.1.2,b) haalbaar lijkt;
- Alle afspraken met alle betrokken bewoners en een huurcontract voor bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e kunnen goed uitgewerkt worden waardoor risico's beter beheerst kunnen worden;
- Een oplossing voor de problemen bij Buiksloterdijk 5.1.2,e zouden direct meegenomen kunnen worden;
- Óf een oplossing voor alle 5 de woonboten langs de kant zou dan meegenomen kunnen worden, vooruitlopend op de pilot. Noot: dit heeft de voorkeur van de projectleider van de Pilot, 5.1.2,e (Ingenieursbureau).

Nadelen:

- De kosten van de aannemer die tot nu toe zijn gemaakt zullen moeten worden vergoed (geschat op ca. € 5.1.2,b) zonder resultaat;
- De problematiek voor Buiksloterdijk 5.1.2,e duurt langer, en duurt nu al erg lang;

Optie 3: De werkzaamheden meenemen in de pilot;
Realistische planningen laten zien dat de uitvoering van de pilot in 2024 pas in uitvoering kan gaan. De werkzaamheden houden globaal in het op diepte baggeren van de woonboothaven en een deel van de ligplaatsen langs de walkant, het herstel van de oevers en herstel van de steigers in de woonboothaven. Globaal is de planning nu: 2022 wordt het jaar van afstemmen, 2023 het jaar van voorbereiden. We erkennen de onveilige situatie en de wil van de gemeente om de uitvoerende taak op te pakken bij deze problematiek, binnen deze pilot. Deze optie is nu niet interessant, maar zou dat kunnen worden als bovenstaande opties niet lukken. Dit zou zo zijn als de bewoners zelf hiervoor kiezen of niet bereidwillig zijn tot het maken van de eerder genoemde afspraken.

Volgende processtappen

- Afhankelijk van beslispunt: Schriftelijk vastleggen van een aantal afspraken met de bewoners van Buiksloterdijk 5.1.2,e en 5.1.2,e voor 17 januari 2022, waarbij een getekende (concept) huurovereenkomst en de kostenverdeling voor nieuw te bouwen steiger en schuur het meest belangrijk zijn.
- Stopzetten uitvoering werkzaamheden (bij optie 2)

Advies / afstemming

Stadsdeel Noord: 5.1.2,e (jurist); 5.1.2,e , 5.1.2,e ;
V&OR, 5.1.2,e , jurist;
Vastgoed: 5.1.2,e -jurist; 5.1.2,e -Sr. Asset-manager; 5.1.2,e -Asset-manager;

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

V&OR, Stedelijke Beheer, 5.1,2,e , o6 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

V&OR, Stedelijke Beheer, 5.1,2,e , o6 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

Beslissing

<*automatisch, na afloop staf*>