From 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **FW: Zaak** 5.2, 1 **De Pelikaan Haparandadam 52 - Blote Bet Haparandadam 6.**
To 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date May 8, 2025, 11:18:03 AM CEST

Beste 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Hierbij stuur ik jullie de bevindingen en conclusie(s) door van 5.1, 2 5.2, 1
Kortgezegd heeft de gemeente geen verplichtingen jegens mevrouw Hansen. De verdere uiteenzetting is hieronder te lezen.
Ik hoop dat dit voldoende duidelijkheid geeft. Mochten er nog vragen zijn, dan laat het weten.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Juridisch adviseur
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M: 5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do, vr

Van: 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 2 mei 2025 15:22
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Zaak 5.2, 1 - De 5.1, 2, e - Blote Bet 5.1, 2, e
Urgentie: Hoog

Beste 5.1, 2, e

Met je onderstaande mail heb je mijn hulp gevraagd in de zaak van mevrouw 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (thans alleen nog 5.1, 2, e die speelt in de Houthaven – stadsdeel West.
Omdat mogelijk niet alleen jij deze mail van mij leest / gaat lezen, is mijn antwoord iets langer dan alleen maar een ja of een nee (weet elke lezer meteen kort en krachtig waar het om gaat).
Omdat deze zaak maar door lijkt te gaan (er lijkt geen einde aan te komen), terwijl dat volstrekt onnodig is, reageer ik op alle punten in deze zaak die mij opvallen en oorzaak lijken te zijn van waarom deze zaak maar door blijft gaan.
Ik hoop met deze mail een bijdrage te kunnen leveren aan het daadwerkelijk spoedig tot een einde brengen van deze zaak.
Mijn antwoorden en opmerkingen zijn gebaseerd op de documenten en informatie die ik heb ontvangen.
Omdat ik niet alle documenten en informatie in deze zaak heb ontvangen, bestaat er altijd de mogelijkheid dat mijn antwoorden en opmerkingen anders kunnen worden als ik de nog niet ontvangen documenten en/of informatie krijg.
Eerst geef ik mijn antwoorden, opmerkingen en conclusies in deze zaak (mede kijkend naar de first opinion van 5.1, 2, e en jouw second opinion) en daarna een (zo kort mogelijk) historisch overzicht zodat elke lezer alles in samenhang kan plaatsen.

<u>Mijn antwoorden, opmerkingen en conclusies</u>

Punt 1
Gemeente Amsterdam (dat is dus inclusief stadsdeel West) heeft volledig voldaan aan al haar verplichtingen die staan in de Vaststellingsovereenkomst ligplaats De Pelikaan d.d. 20 september 2017 (zoals het beschikbaar stellen van de overeengekomen ligplaats (thans Haparandadam 52), het sluiten van een huurovereenkomst voor deze ligplaats en het verlenen van de vergunningen).
LET OP (belangrijk): Havenbedrijf Amsterdam N.V. is naast 5.1, 2, e + 5.1, 2, e (eigenaren De Pelikaan) en de gemeente Amsterdam de derde partij bij deze overeenkomst. Handelingen en gedrag van Havenbedrijf Amsterdam N.V. kunnen dus **niet** toegerekend worden aan de gemeente Amsterdam en dat moet dus ook niet worden gedaan (zie bijvoorbeeld in het historisch overzicht de bunkerboot Bartje 1).
De vaststellingsovereenkomst is overigens niet uitgewerkt (sommige bepalingen uit deze vaststellingsovereenkomst hebben nog steeds werking).
Maar het is niet zozeer de vraag of deze vaststellingsovereenkomst is uitgewerkt, maar of de gemeente Amsterdam aan al haar verplichtingen in deze overeenkomst heeft voldaan, en dat is het geval.

Punt 2
De gemeente Amsterdam heeft geen enkele plicht voor 5.1, 2, e een ligplaats te moeten zoeken én heeft in het verleden ook nooit zo'n plicht gehad (niet juridisch en niet moreel).
In de vaststellingsovereenkomst d.d. 20 september 2017 staat zo'n plicht niet en ook uit geen enkel ander document blijkt zo'n plicht.
Dat 5.1, 2, e in zijn mail d.d. 29 april 2024- 16:26 aan 5.1, 2, e schrijft "*… Ik heb u uitgelegd dat uit deze overeenkomst een inspanningsverplichting voor de gemeente volgt om u een ligplaats toe te wijzen. …*", is dan ook volstrekt onjuist.
Iedereen aan de kant van de gemeente Amsterdam moet dan ook stoppen met te roepen dat wij (de gemeente) een plicht zouden hebben 5.1, 2, e een ligplaats te geven.

Punt 3
Het zijn 5.1, 2, e en 5.1, 2, e geweest die de hele reeks van gebeurtenissen (begonnen in 2014) in gang hebben gezet.
Het zijn 5.1, 2, e en 5.1, 2, e geweest die het scheepstimmerbedrijf 't Oude Schip in 2014 hebben gekocht (waarmee deze hele zaak is begonnen) en die het vaartuig De 5.1, 2, e hebben gekocht omdat zij het vaartuig Oom Herman wilden vervangen.
5.1, 2, e en 5.1, 2, e hebben bewust en op eigen initiatief De 5.1, 2, e gekocht van Waternet en hadden kunnen dan wel moeten weten, dat De Pelikaan in slechte staat was (eigen onderzoeksplicht).
Waternet heeft in 2016 meerdere keren aan 5.1, 2, e en 5.1, 2, e aangeboden De Pelikaan terug te kopen, maar 5.1, 2, e en 5.1, 2, e hebben daar bewust geen gebruik van gemaakt.
5.1, 2, e en 5.1, 2, e zijn dus doelbewust doorgegaan met De 5.1, 2, e op een moment dat daarmee al problemen waren, terwijl zij door terugverkoop aan Waternet de problemen rondom De 5.1, 2, e hadden kunnen beëindigen.

Punt 4
Met de uitspraak d.d. 30 december 2020 van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) (ECLI:NL:RVS:2020:3139), zijn de voor De Pelikaan afgegeven Vob-vervangingsvergunning (inclusief dienstwoning) en de bouwgedoogbeschikking (tezamen in het besluit d.d. 21 december 2017 met kenmerk HZ_WABO-2017-012646) én de Vob-ligplaatsvergunning (inclusief ontheffing wonen) (besluit d.d. 21 december 2017 met kenmerk HZ_WABO-2017-012651)

onherroepelijk en dus onaantastbaar geworden.

Punt 5
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak en van de Hoge Raad, dat een besluit dat in rechte onaantastbaar is geworden, rechtmatig is, zowel wat betreft inhoud, als de wijze van tot stand komen (zie onder andere ABRvS d.d. 28 februari 2007, ECLI:NL:RVS:2007:AZ9525 en ABRvS d.d. 6 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1900)) (formele rechtskracht).
Van een uitzondering hierop is in deze zaak niet gebleken.
Dus mocht er een fout staan in één van de besluiten die in punt 4 genoemd zijn (bijvoorbeeld strijdigheid met het bestemmingsplan), dan geldt het besluit toch.
Ook gold (tot het moment van verkoop van De Pelikaan) onverminderd voor 5.1, 2, e de persoonsgebonden ontheffing om op De Pelikaan te mogen wonen.
De reactie van stadsdeel West 25 april 2024 op de conceptaanvraag van 5.1, 2, e d.d. 22 november 20223 doet daar dus niets aan af. Deze reactie op de conceptaanvraag is geen besluit.

Punt 6
Het vaartuig / de woonboot Blote Bet kan voor de ligplaats Haparandadam 6 **geen** Vob-woonbootligplaatsvergunning krijgen. Deze ligplaats is namelijk onderdeel van het project Steigers en ligplaatsen Houthavengebied en is nodig voor de toewijzing van woonboten aan definitieve ligplaatsen in dit project. Op grond van de weigeringsgrond ordening (zie artikel 2.3.1, lid 3 Verordening op het binnenwater) moet een aanvraag van 5.1, 2, e om de Vob-ligplaatsvergunning voor Haparandadam 6 dan ook worden geweigerd. Ordening in de Vob omvat namelijk ook het concreet toedelen van een woonboot aan een ligplaats. Zodoende zal dan ook door stadsdeel West gestopt moeten worden met het zoeken naar mogelijkheden de ten onrechte verleende omgevingsvergunning voor de Blote Bet voor Haparandadam 6 in stand te laten. Omdat de Vob-ligplaatsvergunning niet verleend kan en moet worden, is het koste wat het kost in stand laten van deze omgevingsvergunning dan ook zinloos. Nu (ook) een omwonende bezwaar tegen deze omgevingsvergunning heeft gemaakt, is er een goede mogelijkheid deze omgevingsvergunning toch / alsnog niet te verlenen.

Punt 7
5.1, 2, e heeft (naar het lijkt nogal plotseling) op 18 maart dit jaar De Pelikaan, inclusief de ligplaats Haparandadam 52, verkocht.
Op De Pelikaan was ook haar woonruimte (was al vanaf 2017 het geval was).
5.1, 2, e heeft voor de verkoop van De Pelikaan een bedrag van 5.1, 2, b euro ontvangen.
5.1, 2, e kan dus prima zelf zorgen voor woonruimte voor haar en haar zoon (desnoods tijdelijk huren op het water, dan wel op de wal). Daarvoor heeft ze de hulp van stadsdeel West niet nodig.

Punt 8
Dat 5.1, 2, e (naar het lijkt in een opwelling en tegen beter weten in) het vaartuig / de woonboot Blote Bet heeft gekocht, terwijl ze wist en weet dat ze voor dit vaartuig geen ligplaats in de Houthaven (Haparandadam 6) kan krijgen, moet voor haar risico en rekening blijven. Stadsdeel West heeft haar nog expliciet gewaarschuwd dat ze geen ligplaats in het Houthavengebied kan krijgen (Haparandadam 6) en dat het daarom niet verstandig was de Blote Bet dan toch te kopen.
Gemeente Amsterdam (inclusief stadsdeel West) heeft geen enkele plicht voor 5.1, 2, e een ligplaats te zoeken, te vinden of te geven voor de Blote Bet en dient daar dus ook geen tijd meer in te steken.

Punt 9
Als 5.1, 2, e een ligplaats in de Houthaven wil, dan zal zij zich als geïnteresseerde moeten melden bij stadsdeel West, net zoals circa 600 andere geïnteresseerden hebben gedaan.
Na afloop van de toewijzing van woonboten aan ligplaatsen in het project Steigers en ligplaatsen Houthavengebied, zal blijken of 5.1, 2, e in aanmerking kan komen voor een ligplaats in de Houthaven en zo ja welke.
Haar wens nu al een ligplaats in de Houthaven te krijgen (Haparandadam 6) verdraagt zich dan ook totaal niet met de noodzaak voor de woonschipeigenaren in het Houthavengebied een definitieve ligplaats te krijgen binnen het project Steigers en ligplaatsen Houthavengebied.
Door de Blote Bet al te kopen en kennelijk op deze manier proberen een ligplaats / een voorkeurspositie / voorrangpositie af te dwingen , is een vorm van eigenrichting die gezien alle betrokken belangen bij de ligplaatsen in de Houthaven niet ingewilligd zou moeten worden.

Punt 10
De Blote Bet – Haparandadam 6 – Vob-ligplaatsvergunning – privaatrechtelijke toestemming (= erfpacht) – Didam-arrest.
Erfpacht betreft de privaatrechtelijke toestemming voor het kunnen innemen van de ligplaats.
Als geen van de weigeringsgronden in de Vob van toepassing is, dan mag de Vob-ligplaatsvergunning niet worden geweigerd omdat er nog geen privaatrechtelijke toestemming is.
Bedenk hierbij, dat het ontbreken van privaatrechtelijke toestemming, geen onderdeel is van één van de weigeringsgronden die worden genoemd in de Vob.
In 2012 heeft de ABRvS in een soortelijke zaak die ook in Amsterdam speelde, al eens een uitspraak gedaan over de relatie tussen Vob-ligplaatsvergunning en het bereiken van een financiële vergoeding voor de ligplaats (zie ABRvS 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5134).
Daarbij maakte de Afdeling wel de kanttekening, dat niet uitgesloten was, dat die privaatrechtelijke overeenstemming (financiële vergoeding) alsnog zou worden bereikt en was het dus niet zeker dat de privaatrechtelijke toestemming er zeker niet zou komen.
Of de eisen van het Didamarrest ook gelden voor in precario uitgegeven woonbootligplaatsen, is een vraag die (voor zover ik weet) nog niet in de rechtspraak is beantwoord.
Dit vereist op dit moment volgens mij uitgebreid onderzoek en ik heb daar dan ook nu geen antwoord op.
Als Haparandadam 6 als nieuwe ligplaats wordt uitgegeven (dus niet als tijdelijke ligplaats in een noodzakelijke tijdelijke verplaatsing of als ligplaats die noodzakelijk aan een woonbooteigenaar verleend moet worden, die van een precarioligplaats komt, etc.), dan is de gemeente Amsterdam vrij te beslissen dat de ligplaats in erfpacht wordt uitgegeven. Er is geen rechtsregel die dat verbiedt (dat is je recht als eigenaar). Dit staat dus los van de wijze waarop de ligplaats in erfpacht wordt uitgegeven (regels Didamarrest).

Punt 11
De Pelikaan en de Wet verduidelijking voorschriften woonboten (Wvvw) die op 1 januari 2018 in werking is getreden.
De woonruimte op De Pelikaan was van ondergeschikte aard. De Pelikaan werd namelijk hoofdzakelijk voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt. Zodoende was De Pelikaan op 1 januari 2018 geen woonboot en dus ook geen op dat moment bestaande woonboot en was het ook geen drijvend object dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor verblijf, dit alles in de betekenis van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten (let op: het woord bedrijfsvaartuig komt niet voor in de Wvvs).
Zodoende gold vanaf 1 januari 2018 voor De Pelikaan niet het overgangsrecht van art. IB Wvvw (= art. 131 Woningwet) en moest het dus onverminderd voldoen aan het hele Bouwbesluit 2012, voor zover dat gold voor drijvende bouwwerken.
Tevens gold niet voor De Pelikaan het overgangsrecht in art. IIB (= art. 8.2a Wabo) en ontstond dus niet op moment van inwerkingtreding van de Wvvw een omgevingsvergunning door gelijkstelling vanuit de Vob-ligplaatsvergunning voor De Pelikaan.
De bouwgedoogbeschikking d.d. 21 december 2017 voor De Pelikaan had dus vanaf 1 januari 2018 nog opgevolgd moeten worden door (alsnog) een Wabo-omgevingsvergunning, wat niet is gebeurd.
Bij de beoordeling van deze Wabo-omgevingsvergunning had onder andere beoordeeld moeten worden, of De Pelikaan voldeed aan alle bepalingen voor drijvende bouwwerken die in het Bouwbesluit 2012 stonden.

<u>De historie in deze zaak</u>
Uit de documenten en informatie (inclusief mails en first en second opinion) die ik heb ontvangen, maak ik het volgende op.
Deze hele zaak (die begon in 2014) betrof en betreft in totaliteit het vaartuig Tanto II op ligplaats Haparandadam 12A, vaartuig Oom Herman op ligplaats Haparandadam 12B, vaartuig De Pelikaan op ligplaats Haparandadam 52 en vaartuig (woonboot) Blote Bet met betrekking tot ligplaats Haparandadam 6; alles in de Houthaven van stadsdeel West.

5.1, 2, e en 5.1, 2, e kopen in 2014 het scheepstimmerbedrijf 't Oude Schip van 5.1, 2, e met als onderdeel daarvan Tanto II op ligplaats Haparandadam 12A en Oom Herman op ligplaats Haparandadam 12B.
5.1, 2, e en 5.1, 2, e willen Oom Herman vervangen door De Pelikaan. Aanvankelijk worden er vergunningen (Wabo en Vob) verleend (maart 2016).
5.1, 2, e en 5.1, 2, e kopen op 6 april 2016 (dat is dus kort na het verlenen van de vergunningen) De Pelikaan van stichting Waternet.
Kort hierna worden de vergunningen weer ingetrokken (juni 2016).
Er vindt een langdurige periode van overleg plaats tussen 5.1, 2, e en 5.1, 2, e met de gemeente Amsterdam (stadsdeel West) over de situatie.
20 september 2017 sluiten 5.1, 2, e en 5.1, 2, e met de gemeente Amsterdam (std West) een vaststellingsovereenkomst.
De Pelikaan vervangt Oom Herman. De Pelikaan komt te liggen op Hapaparandadam 52. Haparandadam 12B wordt geruild voor Haparandadam 52.
Oom Herman gaat weg en 5.1, 2, e en 5.1, 2, e hebben nu ligplaats Haparandadam 52 en niet meer Haparandadam 12B (ligplaats 12B gaat terug naar de gemeente Amsterdam en speelt vanaf dat moment geen rol meer in deze zaak).
5.1, 2, e en 5.1, 2, e wonen op De Pelikaan, waarbij het woongedeelte in omvang ondergeschikt is aan het bedrijfsgedeelte op De Pelikaan.
In de overeenkomst staat, dat 5.1, 2, e en 5.1, 2, e behouden de ligplaats Haparandadam 12A ten behoeve van een woonboot.
Tanto II en ligplaats Haparandadam 12A worden later door 5.1, 2, e en 5.1, 2, e verkocht (mij niet bekend precies wanneer) en spelen vanaf dat moment verder geen rol meer in deze zaak.
Vergunningen voor De Pelikaan op Haparandadam 52 worden verleend (december 2017) (zoals is overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst) en blijven in stand (zie uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 20 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:31339).
April 2018 sluiten 5.1, 2, e en 5.1, 2, e een huurovereenkomst met de gemeente Amsterdam voor waterperceel (=de ligplaats) Haparandadam 52 (zoals is overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst).
November 2023 doet 5.1, 2, e een conceptaanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van door haar gewenste veranderingen op en rond De Pelikaan.
5.1, 2, e speelt dan al geen rol meer in deze zaak / is geen belanghebbende meer.
Met de brief d.d. 25 april 2024 van stadsdeel West ontvangt 5.1, 2, e van stadsdeel West de uitkomst op haar conceptaanvraag. Deze uitkomst is deels positief en deels afwijzend.

April 2024 wordt 5.1, 2, e door stadsdeel West erover geïnformeerd, dat op de ligplaats Haparandadam 25 de bunkerboot Bartje 1 ligt.
Deze bunkerboot Bartje 1 vervoert brandstoffen naar binnenvaartschepen. Er is dus een ontploffingsrisico.
Kennelijk ligt Bartje 1 al sinds 2013 op deze ligplaats en heeft (zoals ik begrijp) Havenbedrijf Amsterdam dat mogelijk gemaakt.
Door de aanwezigheid van Bartje 1 vindt 5.1, 2, e het voor haar en haar zoon niet meer veilig wonen op De Pelikaan (afstand tussen Bartje 1 en De Pelikaan is circa 120 meter) en wil met spoed verhuizen.
Vanaf april 2024 zijn 5.1, 2, e en stadsdeel West over deze situatie met elkaar in gesprek.
In april 2024 geeft 5.1, 2, e aan, dat zij op ligplaats Haparandadam 6 zou willen gaan wonen op een (op dat moment) nog door haar te kopen woonboot.
De ligplaats Haparandadam 6 is dan wel leeg, maar is echter onderdeel van en nodig voor het project Steigers en ligplaats Houthavengebied (betreft woonbotenverplaatsingen door de herontwikkeling van het Houthavengebied).
Op 21 juli 2024 doet 5.1, 2, e een aanvraag omgevingsvergunning voor een woonboot op de ligplaats Haparandadam 6.
Met besluit d.d. 22 november 2024 verleent stadsdeel West aan 5.1, 2, e een omgevingsvergunning voor het woonschip Blote Bet op de ligplaats Haparandadam 6.
Probleem is echter, dat deze omgevingsvergunning niet afgegeven had mogen worden, omdat er strijd is met het bestemmingsplan. De strijdigheid is de overschrijding van het maximum aantal woningen / woonboten in het gebied.
5.1, 2, e zelf maakt op 30 december 2024 bezwaar tegen deze omgevingsvergunning (vanwege een voorschrift in de vergunning) en (ten minste) één omwonende maakt ook bezwaar (inhoud van dat bezwaar mij niet bekend).
Stand van zaken eind april 2025 is, dat er een beslissing op deze bezwaren moet worden genomen.
Voor de ligplaats Haparandadam 6 heeft 5.1, 2, e ook nog een Vob-woonbootligplaatsvergunning nodig. Deze vergunning heeft ze eind april 2025 (nog) niet aangevraagd.

18 maart 2025 verkoopt 5.1, 2, e De 5.1, 2, e inclusief ligplaats Haparandadam 52.
5.1, 2, e ontvangt voor de verkoop van De Pelikaan met ligplaats een bedrag van 5.1, 2, b euro.
5.1, 2, e is door de verkoop van De Pelikaan dus miljonair.
Door de verkoop van De Pelikaan heeft 5.1, 2, e geen enkele woonboot, geen enkel vaartuig en geen enkele ligplaats meer in de Houthaven.

Tot hier de historie.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Senior juridisch adviseur
Juridisch Bureau
Gemeente Amsterdam
M: 5.1, 2, e
E: 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
www.amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr.

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 17 februari 2025 12:09
Aan: 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Vraag over bedrijfsvaartuig aan de Haparandadam

Hoi 5.1, 2, e

Ik heb een casus over een bedrijfsvaartuig waar ik graag jouw mening over zou horen. Heel in het kort: het gaat om een vervangingsvergunning met ontheffing voor wonen en er is een vaststellingsovereenkomst. Een omgevingsvergunning voor wonen is geweigerd (want in strijd met het bestemmingsplan).
De vraag is of er nog een verplichting ligt o.g.v. de vaststellingsovereenkomst.
Heb jij een dezer dagen een moment voor mij?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Juridisch adviseur
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M: 5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do, vr