Gemeente Amsterdam
Centrum

INTEGRALE STAF (WEEKSTART) CENTRUM

VOOR AANMAKEN ZAAKDOSSIER IN ANDREAS

Zaaknaam	Woonboten Oude Schans 64Y en 64Z
Rubricering	X Actief openbaar ☐ Vertrouwelijk
Portefeuille	Water
Secundaire portefeuille	Stadsdeel Centrum
Staf Bestuurder	x Staf Centrum Gebied Oost Staf Centrum Gebied West Staf Centrum Stadsdeelbrede Onderwerpen

VOOR VOORDRACHT (STAFFLAP)

Vergaderdatum (jjjj-mm-dd)	2024-09-23
Onderwerp	Oplossingsrichting conflict woonbooteigenaren Oudeschans 64Y en 64Z
Gevraagde beslispunten	1. Kennisnemen van het gesprek dat op 27 augustus jl. heeft plaatsgevonden met de eigenaar van Oudeschans 64Z; 2. In te stemmen met het onder randvoorwaarden voorleggen van Borneokade 62A en Windrooskade t/0 70 aan de eigenaar van Oudeschans 64Z als alternatieve locaties voor zijn woonboot; 3. Niet in te stemmen met de door de eigenaar van woonboot Oudeschans 64Z voorgestelde oplossing waarbij hij, dan wel zijn partner, een tweede woonboot neer wil leggen aan de Oudeschans 64Z en deze vervolgens wil verhuren; 4. In te stemmen met het separaat beantwoorden van de vraag van eigenaar Oudeschans 64Z over Staalkade t/0 nr. 6.
Onderbouwing beslispunten (max.300 woorden)	*Ad1) Kennisnemen van het gesprek dat heeft plaatsgevonden met de eigenaar van Oudeschans 64Z en de door hem voorgestelde oplossingsrichting voor het conflict met zijn buurman.* Op 15 juli jl heeft het db tijdens de integrale staf kennisgenomen van het conflict dat speelt tussen de eigenaren van woonboot Oudeschans 64Z en Oudeschans 64Y als ook de oplossingsrichtingen in het ruimtelijk domein om dit conflict tot een einde te brengen.

De eigenaar van Oude Schans 64Z is per brief geïnformeerd over het resultaat van de bespreking in de integrale staf, te weten het voornemen van het db om na het reces een besluit te nemen over de volgende 3 resterende locaties:

- Locatie Windrooskade t/o 70
- Locatie Borneokade 62A
- Locatie Oude Schans 44X

Naar aanleiding van de brief heeft op 27 augustus jl. een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van de woonboot aan de Oudeschans 64Z. In het gesprek heeft hij een nieuw voorstel gedaan dat als volgt luidt:
De eigenaar wil de woonboot die nu nog aan Oude Schans 64Z ligt verplaatsen naar een locatie elders. Hij heeft daarbij geen voorkeur uitgesproken voor één van de 3 bovengenoemde locaties. Locatie Oude Schans 44X is inmiddels afgevallen omdat deze onvoldoende ruimte biedt.
Hij of zijn partner wil een nieuwe woonboot kopen om die vervolgens op de vrijgekomen plek aan de Oudeschans 64Z te leggen. Deze woonboot wil de eigenaar verhuren voor de langere termijn.

Ad 2) *In te stemmen met het onder randvoorwaarden voorleggen van Borneokade 62A en Windrooskade t/0 70 aan de woonbooteigenaar Oudeschans 64Z als alternatieve locaties voor zijn woonboot.*

De eigenaar wil de woonboot die nu nog aan Oude Schans 64Z ligt verplaatsen naar een locatie elders. Hij heeft daarbij geen voorkeur uitgesproken.
Van de drie locaties die resteerden na bespreking in de staf van 15 juli zijn er nog twee over. Windrooskade t/o 70 en Borneokade 62A. Voor beide locaties geldt dat in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd moet worden dat de gemeente van plan is deze aan te bieden. Dat wil zeggen dat andere gegadigden mogen meedingen naar de plekken als ze worden aangeboden aan de eigenaar van Oudeschans 64Z. Om mee te dingen moeten andere gegadigden een kort geding aanspannen.
Het juridische risico is dat de rechter in kort geding bepaalt dat de gemeente de eigenaar van Oudeschans 64Z niet als enige kandidaat mag zien.
Mogelijk is de, ook bij de rechtbank bekende, burenruzie voldoende juridisch argument voor een toewijzing aan de eigenaar van Oudeschans 64Z. Zekerheid ontbreekt hierover.
Naast het juridisch risico moeten de financiële gevolgen genoemd worden.
Naar verwachting zal er weinig belangstelling zijn voor de plek Oude Schans 64Z wanneer die vrijkomt. De ruzie is breed bekend en een plek naast een andere woonboot wordt als minder aantrekkelijk gezien. Wanneer dubbele ligging plaatsmaakt voor enkele ligging betekent dit in principe een financieel voordeel voor de huidige woonbooteigenaren Oudeschans 64Z als 64Y. Voor beide eigenaren wordt dit ingeschat in de orde van grootte van een ton. Daarnaast kan de marktwaarde van de aangeboden plaatsen tussen € 0,35 en € 0,5 mln. worden geschat.
De vraag is of dit zonder financiële compensatie aan de gemeente acceptabel is. Wanneer het dagelijks bestuur aangeeft dat compensatie gewenst is dan moet uitgezocht worden hoe de financiële afhandeling juridisch onderbouwd kan worden.

Omdat een burenruzie in principe een privaatrechtelijke zaak is hoeft de gemeente geen aanbieding te doen. De kwestie kan ook opgelost worden door verkoop van de woonboot door één van de eigenaren en aankoop van een andere woonboot of woning.

Ad3 Niet in te stemmen met de door de eigenaar van woonboot Oudeschans 64Z voorgestelde oplossing waarbij hij, dan wel zijn partner, een tweede woonboot neer willen neerleggen aan de Oudeschans 64Z en deze vervolgens wil verhuren.

Vooropgesteld moet worden dat er een risico bestaat dat het conflict tussen de twee buren in stand blijft met dit voorstel omdat ze hierdoor ook in de toekomst met elkaar te maken hebben. Huurders kunnen, net als de huidige Airbnb-gasten, voor overlast zorgen als zij over het dek lopen van Oudeschans 64Y.
Daarnaast is het toevoegen van een tweede woonboot in strijd met de 'woonbotenstop'. Het aantal ligplaatsen voor woonboten en bedrijfsvaartuigen is in 1995 door de gemeenteraad vastgelegd. Er mogen geen nieuwe boten bijkomen: het aantal boten en daarmee het aantal ligplaatsen in stadsdeel Centrum blijft gelijk. Deze 'woonbotenstop' is ook vastgelegd in het Tijdelijk Omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan Water (2012). Met het toevoegen van een extra woonboot moet dus ook een extra ligplaats gecreëerd worden. Waar een nieuwe ligplaats wordt gecreëerd is het Didam arrest van toepassing. Een nieuwe ligplaats heeft een taxatiewaarde van € 0,35 tot 0,5 mln. Gezien het tekort aan ligplaatsen in Amsterdam ligt het niet voor de hand deze plekken vrijwillig, zonder vergoeding en onderhands aan te bieden, als tweede plek.
De gemeente doet slechts aanbiedingen voor ligplaatsen onder de voorwaarden dat eigenaar er ook zelf gaat wonen. Wanneer de tweede woonboot wordt verhuurd is hiervan geen sprake.

Ten aanzien van de mogelijkheden om de tweede woonboot te verhuren geldt het volgende:
De tweede boot mag niet gebruikt worden als B&B. Voor vakantieverhuur geldt een maximum van 30 nachten.

Als de waarde van de boot onder de 641.000,- ligt, dan mag na aankoop de boot 4 jaar lang niet worden verhuurd.
(De opkoopbescherming geldt voor woonboten met een taxatiewaarde die onder de grens voor de opkoopbescherming ligt. Het gaat om de taxatiewaarde die vastgesteld is op basis van de Wet Waarde Onroerende Zaken voor de Roerenderuimtebelasting van de woonboot).

Concluderend is het voorstel m.b.t. een tweede ligplaats/woonboot in strijd met diverse regels en beleidsuitgangspunten.

Ad4) In te stemmen met het per brief beantwoorden van de vraag van woonbooteigenaar Oudeschans 64Z over Staalkade t/0 nr. 6.

Tijdens het gesprek op 27 augustus heeft de eigenaar van de woonboot aan de Oude Schans 64Z gevraagd waarom de Staalkade t/o 6 niet aan hem is aangeboden.
Hij zal hierover per mailbericht als volgt worden geïnformeerd:

"Staalkade t/o 6:
De huidige bestemming is '3 x 24 uur': *"afmeervoorziening uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3 x 24 uur' voorkomt".*
Dit houdt in dat op deze locatie beroepsschippers of eigenaren van pleziervaartuigen mogen afmeren om rust te nemen, de stad te bezoeken en/of maximaal 2x te overnachten. Amsterdam heeft dergelijke voorzieningen maar op enkele plekken. Ze moeten noodzakelijkerwijs liggen aan of bij de doorgaande vaarroutes.

Voor deze 3 x 24 uur afmeervoorziening is geen alternatieve locatie beschikbaar. Het ruimtelijke advies is dan ook om de bestemming die rust op de Staalkade t/o 6, niet te

	veranderen. Ook Programma Varen adviseert om deze bestemming niet te veranderen. Daar komt bij dat het eventueel te verplaatsen woonschip voor die locatie te lang en te hoog zou zijn. Het voldoet niet aan de maximaal toegestane maatvoering volgens de 'Bootrichtlijnen 2014'. Als achtergrondinformatie is het volgende bestuurlijk relevant: Verplaatsing van bedrijfsmatige activiteiten (Air-B&B) leidt tot impliciete staatssteun c.q. concurrentievervalsing. Het voorstel dat de eigenaar van de woonboot aan Oudeschans 64Z in tweede instantie deed om aan de staalkade t/o nr. 6 een oplaadpunt voor pleziervaartuigen toe te voegen is niet onsympathiek, maar dit kan bij bijna alle woonboten. Het maakt het veranderen van de bestemming niet meer aanvaardbaar of meer gewenst. Tot slot; Wanneer het db instemt met het voorleggen van de twee onder ad 2. genoemde alternatieve locaties, zal richting de eigenaar van de woonboot aan Oudeschans 64Z gecommuniceerd worden dat hiermee een laatste stap is gezet binnen de mogelijkheden die het stadsdeel heeft om het conflict te beëindigen
Bevoegdheidsgrondslag	Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022. AA2. Omgevingsplanactiviteit, onder a (art. 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet): Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Hier valt volgens de definitiebepaling van de bijlage van de Omgevingswet ook de buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder. De bevoegdheid van het college is aan het DB gemandateerd.
Volgende processtappen	Eigenaar wordt conform uitslag
Advies, afstemming en participatie	- Met de verschillende partijen in dit conflict heeft overleg plaatsgevonden. - Afstemming heeft plaatsgevonden met R&D en Wonen.
Documenten (bijlagen)	Stafnotitie 15 juli jl. met kaartje
Behandelend ambtenaar en contactgegevens	Roel Volger, R&D team Centrum r.volger@amsterdam.nl Anita Barada R&D team Centrum a.barada@amsterdam.nl

GOEDKEURING / AANBIEDEN VOOR AGENDERING

Verzoek:	Graag laten goedkeuren door: Robby van Beveren