Gemeente Amsterdam

Plan verdeelproces definitieve ligplaatsen voor woonschepen in het Houthavengebied



Voorwoord

Beste woonschipeigenaren Houthavengebied,

Met dit plan verdeelproces definitieve ligplaatsen Houthavengebied bieden wij u duidelijkheid over de toekomstige verdeling van de definitieve ligplaatsen in het Houthavengebied. We weten dat dit onderwerp voor veel van u al jaren speelt en soms gepaard gaat met zorgen en onzekerheid. Tegelijk zien we ook de veerkracht, betrokkenheid en inzet van de woonschipeigenaren en bewoners die meedenken en bouwen aan een duurzame toekomst voor wonen op het water.

Dit verdeelplan is opgesteld met als doel: een zorgvuldige toewijzing van definitieve ligplaatsen, waarbij voor zover mogelijk rekening is gehouden met toezeggingen uit het verleden. We doen dat op basis van heldere regels en ruimte voor het aangeven van een voorkeur. Tegelijkertijd willen we ook een pragmatisch en uitvoerbaar verdeelproces. Of u nu zelf met andere woonschipeigenaren de verdeling organiseert, of dat het een verdeling door de gemeente wordt: dit plan begeleidt u in elke stap.

Namens de gemeente bedanken wij u voor uw geduld en betrokkenheid. Wij blijven graag met u in gesprek en staan open voor vragen en opmerkingen.

Hartelijke groet,
Projectteam steigers en ligplaatsen Houthavenhavengebied

Inhoudsopgave

Voorwoord **2**

Inleiding **5**

Leeswijzer **6**

Status plan verdeelproces definitieve ligplaatsen **7**

Faseringsplan en verplaatsingsprotocol **8**

Planning **10**

Deel 1 Praktisch voor woonschipeigenaren: wat betekent dit verdeelproces voor u? **11**
1.1 Twee verdelingen in één proces 11
1.2 Wie valt in welke groep? 11
1.3 Groepsindeling 12
1.4 Deelname van de groepen aan het verdeelproces 13
1.5 Anciënniteit in het verdeelproces 16
1.6 Houd rekening met deze aandachtspunten 17
1.7 Hoe werkt het verdeelproces in grote lijnen ? 19
1.8 Informatie om een goede keuze te maken 19

Deel 2 Onderlinge verdeling ligplaatsen **21**
2.1 Wanneer is de onderlinge verdeling geslaagd? 21
2.2 Voorwaarden onderlinge verdeelproces 21
2.3 Sociale cohesie 22
2.4 Wat doet de gemeente bij de onderlinge verdeling wél? 22
2.5 Wat doet de gemeente bij de onderlinge verdeling níet? 24
2.6 Inventarisatie groepen A en E 24
2.7 Tijdlijn van het onderlinge verdeelproces 26

Deel 3 Gemeentelijke verdeling ligplaatsen **27**
3.1 Wat is het gemeentelijke verdeelproces? 27
3.2 Stappen in het gemeentelijke verdeelproces 28
3.3 Toelichting stappen in het verdeelproces 29

Deel 4 Achtergrond en onderbouwing **31**
4.1 Historie 31
4.2 Wet-en regelgeving 33
4.3 Status en afhankelijkheid van het omgevingsplan 33
4.4 Privacy en datagebruik 33
4.5 Overwegingen bij het verdeelproces 34
4.6 Toezeggingen over de wijze van verdelen 35

5 Bijlagen 37
Bijlage 1 Overzichtskaart Ligplaatsen Houthavengebied 38
Bijlage 2 Historische herkomstgebied woonschepen 39
Bijlage 3 Tijdlijn onderlinge en eventuele gemeentelijke verdeling ligplaatsen 40

Inleiding

In het Houthavengebied liggen op dit moment ruim 40 woonschepen[1]. Het merendeel op een tijdelijke ligplaats. De gemeente werkt aan een nieuwe, definitieve inrichting van het gebied. Daarbij horen ook nieuwe, definitieve ligplaatsen voor woonschepen.
In dit **Plan verdeelproces definitieve ligplaatsen voor woonschepen in het Houthavengebied** is vastgelegd hoe de definitieve ligplaatsen worden toegekend.
In dit plan is beschreven:

- Wat de opgave is: hoe verdelen we de definitieve ligplaatsen over de woonschepen?
- Wat dit betekent voor u als woonschipeigenaar
- Hoe en wanneer u uw voorkeur voor een ligplaats kan aangeven
- Hoe het proces verloopt
- Op basis van welke regels en voorwaarden de verdeling plaatsvindt

Er wordt een apart tijdelijk verplaatsplan opgesteld voor de situatie tijdens de bouw en realisatie van de nieuwe steigers.

[1] woonboten in de zin van de verordening op binnenwater (vob). In de rest van het document zal gesproken worden over woonschepen

Leeswijzer

Dit document beschrijft het volledige verdeelplan voor de definitieve ligplaatsen van woonschepen in het Houthavengebied. Het document is onderverdeeld in vier delen en een aantal bijlagen.
We raden aan om eerst **Deel 1 Praktisch voor woonschipeigenaren** te lezen. Hierin staat wat het verdeelproces concreet voor u betekent. Daarna kunt u verder lezen afhankelijk van uw situatie of interesse:

- **Deel 2** beschrijft het onderlinge verdeelproces.
- **Deel 3** beschrijft het gemeentelijke verdeelproces, voor het geval de onderlinge verdeling van ligplaatsen niet succesvol kan worden afgerond.
- **Deel 4** bevat de achtergrond en onderbouwing die ten grondslag liggen aan dit plan.

In de **bijlagen** vindt u een overzichtskaart van de toekomstige ligplaatsen in het Houthavengebied en een kaart met de historische herkomst van de woonschepen uit het Houthavengebied. Daarnaast een weergave van de tijdslijnen van het verdeelproces.

Status plan verdeelproces definitieve ligplaatsen

Met het Plan verdeelproces definitieve ligplaatsen voor woonschepen in het Houthavengebied worden de regels bepaald om tot een zorgvuldige toewijzing van definitieve ligplaatsen te komen, waarbij voor zover mogelijk rekening is gehouden met toezeggingen uit het verleden.

Concept documenten van het verdeelplan zijn op eerdere momenten met alle woonschipeigenaren gedeeld, waarbij de woonschipeigenaren van het Houthavengebied de kans hebben gehad om hier op te reageren. De vragen en opmerkingen zijn beantwoord in een Nota van beantwoording[2]. Het voorliggende plan verdeelproces definitieve ligplaatsen voor woonschepen in het Houthavengebied wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van Stadsdeel West. De juridische status van dit document is in het kader beschreven.

<u>Juridische status plan verdeelproces definitieve ligplaatsen</u>

Het Plan verdeelproces met de regels en voorwaarden voor verdeling heeft de juridische status van een zogeheten voorbereidingshandeling. Dat is een beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit.

Tegen het Plan kunnen daarom geen rechtsmiddelen worden aangewend, zoals het indienen van een bezwaarschrift.

In artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een voorbereidingshandeling als volgt gedefinieerd: *Een beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij de beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft.*

In artikel 1:3, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat: *Onder een besluit wordt verstaan een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling.*

Een ligplaatsvergunning en een omgevingsvergunning zijn besluiten zoals bedoeld in artikel 1:3, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Een besluit is vatbaar voor bezwaar en beroep.

Dit betekent concreet dat er geen bezwaar of beroep kan worden aangetekend tegen voorliggend plan, maar dat wel bezwaar en beroep mogelijk is tegen de nieuw te verlenen omgevingsvergunningen en ligplaatsvergunningen.

[2] Nota van Beantwoordingreacties woonschipeigenaren op de concept Kerndocument Uitgangspunten gemeentelijke verdeling definitieve ligplaatsen Houthavengebied d.d. 24 juni 2024 en
concept Randvoorwaarden voor onderlinge verdeling ligplaatsen Houthavengebied d.d. 24 juni 2024 – vastgesteld door Dagelijks Bestuur Stadsdeel West 11 maart 2025

Faseringsplan en verplaatsingsprotocol

Faseringsplan 2008 en gewijzigd faseringsplan 2010

Voor de tijdelijke verplaatsing van de woonschepen is er in 2008 een faseringsplan vastgesteld dat in 2010 werd opgevolgd door het 'gewijzigd faseringsplan 2010'. In deze faseringsplannen zijn de verschillende fases van de verplaatsing van de woonschepen in het Houthavengebied beschreven. Fase I was de tijdelijke verplaatsing naar de Haparandadam en Haparandasteiger. Fase II was de tijdelijke verplaatsing naar de Oude Houthaven. Ook fase III wordt in het faseringsplan genoemd. Deze fase gaat over de verplaatsing naar de definitieve ligplaatsen in de Houthaven. Veel van de regels en toezeggingen rondom fase III zijn inmiddels achterhaald. Onder meer omdat de Oude Houthaven nu onderdeel is van het Houthavengebied en er daar ook definitieve ligplaatsen worden gerealiseerd.

De gemeente wil waar mogelijk een aantal procesafspraken uit het faseringsplan in stand houden. Deze zijn toentertijd opgesteld nadat input is gegeven door een vertegenwoordiging van woonschipeigenaren. Het gaat daarbij om:

- Geen gefaseerde toewijzing van definitieve ligplaatsen.
- Het toedelen van de definitieve ligplaatsen vindt pas plaats nadat het Bestemmingsplan De Houthaven rechtskracht heeft. Ook dan zal pas de woonduur (anciënniteit) bepaald worden.
- Bij het toedelen van de definitieve ligplaatsen worden eerst de woonschipeigenaren in staat gesteld om onderling (en met hulp van de gemeente) een verdelingsplan op te stellen;
- lukt dit niet, dan zal de gemeente een toedelingsplan opstellen met inachtneming van eventuele nautische bezwaren (wat niet past, past niet) en de afspraken inzake anciënniteit (objectieve criteria).

Verplaatsingsprotocol

De gemeente Amsterdam heeft steeds meer te maken met het tijdelijk of definitief verplaatsen van woonschepen. Dit komt onder meer door het onderhoud aan bruggen en kademuren. Om deze verplaatsingen op de juiste manier te laten verlopen heeft de gemeente Amsterdam twee verplaatsingsprotocollen opgesteld. Een protocol voor het tijdelijk verplaatsen van woonboten, en een protocol voor het definitief verplaatsen. Beide protocollen zijn op 1 maart 2022 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld[3].

Het protocol definitieve verplaatsing van woonboten beschrijft de gedragslijn die de gemeente Amsterdam hanteert bij het definitief verplaatsen van woonboten. Het beschrijft de uitgangspunten, werkwijze en te volgen stappen. Dit protocol is het kader waarbinnen de

[3] Woonboten: tijdelijk verhuizen bij vernieuwen kade | Gemeente Amsterdam

gemeente Amsterdam en de woonbooteigenaar afspraken maken over de definitieve verplaatsing. Dit protocol geldt voor alle woonboten in de gemeente Amsterdam die definitief moeten worden verplaatst.

Het protocol is in beginsel leidend. Hier kan alleen in bijzondere gevallen gemotiveerd van worden afgeweken. Algemene beginselen, zoals zorgvuldig handelen, duidelijke communicatie en afspraken maken met de woonschipeigenaar gelden uiteraard ook in die gevallen.

Gezien de oorspronkelijke toezeggingen rondom het tijdelijk verplaatsen van de woonschepen in het Houthavengebied en het kiezen van een definitieve ligplaats, wijkt de gemeente voor de verdeling van ligplaatsen op onderdelen af van de stappen in het verplaatsingsprotocol. Eén van de afwijkingen is dat bij het opstellen van de faseringsplannen al is toegezegd dat de woonschipeigenaren eerst onderling een verdeling van definitieve ligplaatsen mag maken en pas als ze er niet uitkomen deze verdeling door de gemeente wordt gedaan. Deze afspraak houdt de gemeente in stand.

Tijdelijk verplaatsplan

Voordat alle woonschepen naar hun definitieve ligplaats kunnen zullen ze eerst verplaatst worden naar een tijdelijke ligplaats in de Houthaven[4]. Dit heeft te maken met de realisatie van de steigers in de Oude Houthaven. De woonschepen die in de Oude Houthaven liggen zullen een tijdelijke ligplaats in de Houthaven krijgen in de periode dat de nieuwe steigers in de Oude Houthaven worden gebouwd. Waar mogelijk zullen woonschipeigenaren die een definitieve ligplaats in de Houthaven wensen direct op de definitieve plek worden neergelegd. Zodra de steigers in de Oude Houthaven gereed zijn worden alle woonschepen naar de definitieve ligplaats verplaatst. De planning en de stappen rondom het tijdelijk en definitief verplaatsen worden opgenomen in een apart verplaatsplan.

[4] Het gaat hier om ligplaatsen aan de Narva-, Wiborg-, Pontsteiger en de Haparandadam, Haparandasteiger en de Houthavengracht

Planning[5]

Periode	Mijlpaal
1e kwartaal 2026	• Vaststellen voorliggend plan verdeelproces • Verwerken reacties concept anciënniteitsdatum • Voor woonschipeigenaren mogelijkheid tot aanleveren documenten, gesprek etc.
2e kwartaal 2026	• Vaststellen wijzigingen omgevingsplan Houthaven en Oude Houthaven • Aanvraag omgevingsvergunningen voor de bouw van de steigers in de Houthaven en de Oude Houthaven • Delen informatie ligplaatspaspoorten • Start onderlinge verdeelproces
3e kwartaal 2026	• Onderlinge verdeelproces óf • (optioneel) Start gemeentelijk verdeelproces
4e kwartaal 2026	• Onderlinge verdeelproces óf • (optioneel) Gemeentelijk verdeelproces
1e kwartaal – 3e kwartaal 2027	• (optioneel) Gemeentelijk verdeelproces
1e kwartaal – 4e kwartaal 2027	• (periode afhankelijk van of resultaat onderling of gemeentelijk verdeelproces): Vastleggen afspraken tijdelijke en definitieve verplaatsingen incl. benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. • Verplaatsingsovereenkomsten voor tijdelijke en definitieve verplaatsingen
1e kwartaal – 4e kwartaal 2028	• Geplande oplevering steigers Houthaven • Vroegste start tijdelijke en/of direct definitieve verplaatsingen[6] • Start realisatie steigers Oude Houthaven
Medio 2029	• Geplande oplevering steigers Oude Houthaven • Verplaatsing woonschepen naar definitieve ligplaats Oude Houthaven • Verwachte afronding project

In bijlage 3 van dit document is een overzicht met de tijdlijnen van het verdeelproces opgenomen

[5] Dit is een indicatieve planning van december 2025. De planning is aan wijzigingen onderhevig.
[6] De woonschepen uit de Oude Houthaven moeten ten tijde van de realisatie van de nieuwe steigers tijdelijk verplaatsen naar de Houthaven. Waar mogelijk worden woonschipeigenaren die hun definitieve ligplaats in de Houthaven willen direct op hun definitieve plek gelegd.

Deel 1 Praktisch voor woonschipeigenaren: wat betekent dit verdeelproces voor u?

In dit hoofdstuk leggen we stap voor stap uit wat het verdeelproces van de definitieve ligplaatsen voor u betekent. We beantwoorden de belangrijkste praktische vragen: welke groepen zijn er, hoe kunt u uw voorkeur aangeven, waar moet u rekening mee houden en hoe werkt het proces?

1.1 Twee verdelingen in één proces

In het verdeelproces gaat het om twee verdelingen die de gemeente in één proces met verschillende stappen heeft ondergebracht. Deze verdelingen hebben een verschil in aanleiding en ontstaansgeschiedenis. Het betreft:

I. Het verdelen van de ligplaatsen in de Houthaven onder alle woonschipeigenaren die in 2010 en 2011 tijdelijk op andere ligplaatsen zijn gelegd;
II. Het verdelen van ligplaatsen als gevolg van de keuze voor nieuwbouw van de steigers in de Oude Houthaven. De nieuwbouw zorgt voor een verandering in het steigerplan en voor minder ligplaatsen dan in de huidige situatie.

Een grote groep woonschipeigenaren is vanuit de voorgeschiedenis bij beide verdeelprocessen betrokken. Een kleinere groep alleen bij het tweede verdeelproces. Er zijn ook enkele woonschipeigenaren (aan de Haparandadam) die een vergunning voor onbepaalde tijd hebben, zonder een clausule in de vergunning over de herverdeling van ligplaatsen. Vanwege deze verschillen heeft de gemeente de woonschipeigenaren verdeeld in verschillende groepen.

1.2 Wie valt in welke groep?

Voor het verdeelproces heeft de gemeente een verdeling van woonschipeigenaren in verschillende groepen gemaakt. De gemeente heeft hiervoor gekozen omdat de woonschipeigenaren in het Houthavengebied geen homogene groep vormen. Ieder heeft zijn eigen verleden, en er zijn verschillen in onder meer het herkomstgebied, het type vergunning en de huidige ligplaats. Daarmee zijn er verschillen in de belangen van de betrokken woonschipeigenaren. Door de woonschipeigenaren onder te verdelen in verschillende groepen tracht de gemeente recht te doen aan deze verschillen en aan de toezeggingen die in het verleden gedaan zijn.

Alle woonschipeigenaren ontvangen individueel een bericht waarin de gemeente aangeeft tot welke groep ieder behoort.
Voor de groepsindeling houdt de gemeente rekening met de volgende factoren:

- Locatie huidige ligplaats;
- Juridisch-planologische kaders;
- Herkomstgeschiedenis;
- Type vergunning en vergunningenhistorie (o.a. wel/niet clausule, toezegging recht op terugkeer);

Op basis hiervan worden in het proces van (her)verdeling de volgende groepen onderscheiden.

1.3 Groepsindeling

Groep	Herkomst	Vergunning	Huidige ligplaats	Aantal woonschipeigenaren	Deelname aan verdeelproces
Thans aanwezig in de Houthaven Haparandadam en Haparandasteiger					
A	Afkomstig uit de Houthaven	Vanaf 2010 in eerste instantie* tijdelijk neergelegd met clausule verdeelproces/toezegging recht op terugkeer naar de Houthaven	Ligplaats aan de Haparandadam/Haparandasteiger	10	Deelnemer aan het verdeelproces, maar kan in stap 1 de huidige ligplaats als definitieve ligplaats kiezen.
B	Afkomstig uit de Houthaven	Vanaf 2010 direct definitief neergelegd Geen clausule verdeelproces/ geen toezegging recht op terugkeer naar de Houthaven	Ligplaats aan de Haparandadam/Haparandasteiger	2	Geen deelnemer aan het verdeelproces
Thans aanwezig in de Oude Houthaven					
C	Afkomstig uit de Houthaven**	Vanaf 2011 in eerste instantie tijdelijk* neergelegd met clausule verdeelproces/toezegging recht op terugkeer naar de Houthaven.	Ligplaats aan een steiger in de Oude Houthaven	23	Deelnemer aan het verdeelproces
D	Niet afkomstig uit de Houthaven, al in Oude Houthaven of later van elders naar Oude Houthaven	Al van oorsprong in Oude Houthaven of daar later van elders gekomen. Sommigen geen clausule, anderen een clausule met alleen Oude Houthaven als toekomstig gebied.	Ligplaats aan een steiger in de Oude Houthaven	6	Deelnemer aan het verdeelproces
E	Niet afkomstig uit de Houthaven,	Later in de Oude Houthaven gekomen en een clausule met alleen	Ligplaats aan de kade in de Oude Houthaven	1	Deelnemer aan het verdeelproces, maar kan in stap 1 de huidige

	later van elders naar Oude Houthaven	Oude Houthaven als toekomstig gebied.			ligplaats als definitieve ligplaats kiezen.

** met 'in eerste instantie' wordt hier bedoeld dat deze woonschipeigenaren in 2010/2011 eerst op tijdelijke basis werden neergelegd op hun huidige locatie. Zij kregen toentertijd een ligplaatsvergunning voor bepaalde tijd die iedere vijf jaar werd verlengd. In 2023/2024 hebben zij alsnog een ligplaatsvergunning voor onbepaalde tijd gekregen met een clausule dat nog een (her)verdeling van ligplaatsen zal plaatsvinden.*
*** hier vallen ook nieuwe woonschipeigenaren onder die na 2011 een woonschip/ligplaats hebben overgenomen van een eigenaar met een ligplaatsvergunning met clausule. De huidige eigenaar is dan waarschijnlijk zelf niet afkomstig uit de Houthaven.*

1.4 Deelname van de groepen aan het verdeelproces

De gemeente maakt in het verdeelproces onderscheid tussen groepen die mogen meedoen, groepen die moeten meedoen en groepen die niet meedoen aan het verdeelproces.

1.4.1 Woonschipeigenaren die mogen meedoen

De woonschipeigenaren van de Haparandadam en Haparandasteiger mogen meedoen met de verdeling van definitieve ligplaatsen (groep A). De gemeente biedt hen de optie om te kunnen blijven liggen op hun huidige ligplaats als zij dat willen, omdat de situatie blijft zoals deze nu is[7]. De steiger gaat niet wijzigen en de ligplaatsen blijven hetzelfde. De huidige tijdelijke ligplaats wordt daarmee de definitieve ligplaats. De gemeente wil op deze manier het aantal noodzakelijke verplaatsingen beperken.

Dit geldt ook voor de ligplaats aan de kade in de Oude Houthaven (groep E). Er komen weliswaar nieuwe steigers in de Oude Houthaven, maar de kade zelf wijzigt niet en ook de ligplaats aan de kade wijzigt niet. De woonschipeigenaren van groep A en E mogen ervoor kiezen wél mee te doen met de verdeling, en gaan in dat geval mee met de verschillende vervolgstappen in het verdelingsproces.

Gevolg onderling verdeelproces: Woonschipeigenaren van de groepen A en E die graag op hun huidige ligplaats willen blijven liggen kunnen dit vóór de start van het onderlinge verdeelproces kenbaar maken (zie 2.6). Als zij hiervoor kiezen dan zijn zij geen onderdeel meer van het verdere verdeelproces. Tevens zijn de ligplaatsen van deze woonschipeigenaren niet beschikbaar voor de overige woonschipeigenaren die nog een definitieve ligplaats moeten krijgen. De woonschipeigenaren van de groepen A en E die wel willen deelnemen aan het verdeelproces gaan mee in de te volgen stappen. De ligplaatsen waarop deze woonschipeigenaren momenteel liggen worden onderdeel van de ligplaatsen die gekozen kunnen worden als

[7] artikel 2.2.6 van de Vob

definitieve ligplaats in het verdeelproces. Ook zijn de woonschipeigenaren die wel deelnemen onderdeel van de unanimiteitseis.
Gevolg gemeentelijke verdeelproces: De woonschipeigenaren van de groepen A en E die wel willen deelnemen aan het verdeelproces gaan mee in de te volgen stappen. De ligplaatsen waarop deze woonschipeigenaren momenteel liggen worden onderdeel van de ligplaatsen die gekozen kunnen worden als definitieve ligplaats in het verdeelproces.

1.4.2 Woonschipeigenaren die niet meedoen

Woonschipeigenaren die in groep B vallen doen niet mee met het verdeelproces omdat zij reeds een definitieve ligplaats hebben. Dit is zo afgesproken met de gemeente bij de tijdelijke verplaatsing van de woonschepen in 2009, omdat deze woonschipeigenaren in het bezit waren van een bedrijfsvaartuig.

Daarnaast wordt één van de ligplaatsen aan de kade in de Oude Houthaven ingenomen door een bedrijfsvaartuig. Dit bedrijfsvaartuig zal op deze plek blijven liggen, omdat het aan bepaalde eisen is gebonden met betrekking tot het in- en uitvaren en op- en afstappen van de passagiers. Daarmee is dit bedrijfsvaartuig uitgesloten van het verdeelproces.

Gevolg onderling verdeelproces: Bewoners van groep B worden niet meegenomen in de unanimiteitseis van het onderlinge verdeelproces. Tevens zijn hun ligplaatsen niet beschikbaar voor de overige woonschipeigenaren die nog een definitieve ligplaats moeten krijgen.
Gevolg gemeentelijke verdeelproces: Bewoners van groep B zijn geen deelnemers bij de verschillende stappen van het verdeelproces. Zij zijn ook geen deelnemers van de laatste kans ronde (stap 3) .

1.4.3 Woonschipeigenaren die moeten verplaatsen

De overige groepen (C en D) doen verplicht mee aan het verdeelproces voor de definitieve ligplaatsen. Er worden drie nieuwe steigers in de Oude Houthaven gerealiseerd met nieuwe ligplaatsen. Vanwege deze ruimtelijke ontwikkeling worden de ligplaatsen aan de huidige steigers opgeheven en moeten de ligplaats- en omgevingsvergunningen worden ingetrokken. De gemeente beschouwt de verdeling van definitieve ligplaatsen in de Oude Houthaven als gevolg van het nieuwe steigerplan als een proces dat alle woonschipeigenaren aangaat die in de Oude Houthaven liggen. Er zijn geen woonschipeigenaren die automatisch kunnen blijven liggen op de ligplaats waar zij nu liggen. Er zijn ook geen woonschipeigenaren die automatisch hun recht op een ligplaats in de Oude Houthaven verliezen ('van de steiger af vallen'), omdat hun ligplaats niet terugkomt in het nieuwe steigerplan. In het hele Houthavengebied worden er voldoende ligplaatsen gerealiseerd om iedereen een definitieve ligplaats te bieden.

De Verordening op het Binnenwater 2010 (vob) biedt de gemeente de mogelijkheid om op grond van een verandering van omstandigheden of inzichten ligplaatsvergunningen in te

trekken indien op grond van een verandering van omstandigheden intrekking nodig is ter bescherming waarvan de vergunning is vereist[8]. Het nieuwe steigerplan, na de sloop en nieuwbouw van de steigers, beschouwt de gemeente als een verandering van omstandigheden en inzichten. Alle bestaande ligplaatsen aan de steigers in de Oude Houthaven wijzigen en komen niet op dezelfde plek terug, waardoor alle bestaande vergunningen aan de steigers in de Oude Houthaven ingetrokken worden.

Groep C
De woonschipeigenaren van groep C zijn bij de verplaatsing in 2010/2011 tijdelijk in de Oude Houthaven komen wonen met een toezegging van recht op terugkeer naar de Houthaven. Vanwege de bestemmingsplanwijziging en de ontwikkeling van de nieuwe steigers in de Oude Houthaven is het inmiddels ook mogelijk om een definitieve ligplaats in de Oude Houthaven in te nemen.

Dit geldt ook voor nieuwe woonschipeigenaren die na 2011 een woonschip/ligplaats hebben overgenomen van een eigenaar met een ligplaatsvergunning met clausule over de herinrichting van de Houthaven. De huidige eigenaar is dan waarschijnlijk zelf niet afkomstig uit de Houthaven, maar valt wel onder groep C.

Groep D
De woonschipeigenaren van groep D hebben in het verleden de boodschap gekregen dat zij in de Oude Houthaven kunnen blijven. Vaak staat dat ook als tekst in een vergunning. Omdat zij niet behoorden tot de groep die in 2011 op tijdelijke basis in de Oude Houthaven een ligplaats hebben ingenomen, hebben zij een reguliere vergunning gekregen voor onbepaalde tijd, dan wel een speciale vergunning of een oud-schippers-ontheffing zonder een clausule dat nog een herverdeling van ligplaatsen zal plaatsvinden. Tegen deze achtergrond is goed te motiveren dat deze groep in principe[9] een ligplaats in de Oude Houthaven kan behouden. Deze groep woonschipeigenaren wordt wel meegenomen in het verdeelproces van de definitieve ligplaatsen, omdat alle huidige ligplaatsen verdwijnen en er nieuwe ligplaatsen worden gerealiseerd.

Gevolg onderling verdeelproces: de woonschipeigenaren van de groepen C en D moeten allen meedoen aan het onderlinge verdeelproces en het unaniem eens zijn met het voorstel van de indeling van de definitieve ligplaatsen.
Gevolg gemeentelijk verdeelproces: Bewoners van de groepen C en D zijn deelnemers van het gemeentelijke verdeelproces. Afhankelijk van de stap in het proces zullen de woonschipeigenaren een definitieve ligplaats worden toebedeeld. Dit is per stap aangegeven in deel 3: Gemeentelijke verdeling van ligplaatsen.

[8] Artikel 2.2.6, eerste lid onder b juncto artikel 2.3.1, derde lid Vob.
[9] Het gebruik van 'in principe' is opgenomen vanwege potentieel afwijkende maten van sommige woonschepen

1.5 Anciënniteit in het verdeelproces

1.5.1 Wat is anciënniteit?

Voordat het verdeelproces van start gaat ontvangen alle woonschipeigenaren hun anciënniteitsdatum. De anciënniteitsdatum is de datum waarop een woonschipeigenaar in het Houthavengebied is gaan wonen en door de gemeente als bewoner is geregistreerd. Bij het toekennen van de definitieve ligplaatsen wordt als eerste gekeken naar de voorkeur van de woonschipeigenaar met de oudste anciënniteitsdatum. Bij de woonschipeigenaar met de jongere datum wordt daarna gekeken naar diens voorkeur. Overdracht van een schip aan een nieuwe woonschipeigenaar die een nieuwe ligplaatsvergunning moet aanvragen zorgt ervoor dat de opgebouwde jaren en anciënniteitsdatum vervallen. Omdat er in het Houthavengebied ruim voldoende ligplaatsen beschikbaar zijn voor alle woonschepen die meedoen aan het verdeelproces hebben ook de woonschipeigenaren met een jonge datum zicht op een definitieve ligplaats.

1.5.2 Toedelen van ligplaatsen op basis van anciënniteit

In het gewijzigd faseringsplan van 2010 is opgenomen dat "*Voorrang wordt verleend aan de langst liggende eigenaar dan wel langst liggende bewoner van een woonboot".*[10] Deze situatie doet zich voor als de woonschipeigenaren er onderling bij de toedeling van definitieve ligplaatsen niet uitkomen. Uiteraard dienen er geen nautische bezwaren te zijn bij de gekozen ligplaats.

De gemeente wil recht doen aan het faseringsplan, maar moet ook rekening houden met de verschillen tussen de woonschipeigenaren. Daarom is ervoor gekozen om in het gemeentelijke deel van het verdeelproces gebruik te maken van anciënniteit, maar daarbij ook te kijken naar onder meer het herkomstgebied of toezeggingen uit het verleden. In het gemeentelijke deel van het verdeelproces wordt bij het verdelen van ligplaatsen in de Houthaven eerst gekeken naar de voorkeur van de woonschipeigenaren van groepen A en C (beide groepen samengevoegd en op volgorde van anciënniteit). Daarna wordt gekeken naar de voorkeur van de groepen D en E (beide groepen samengevoegd en op volgorde van anciënniteit). Dit heeft te maken met de toezegging van het recht op terugkeer. De woonschipeigenaren van groepen A en C hebben deze toezegging wel gekregen, terwijl de woonschipeigenaren van de groepen D en E dat niet hebben (zie 3.3).

[10] Gewijzigd Faseringsplan verplaatsen woonboten Houthaven, definitief vastgesteld door DB Westerpark 02-03-2010

1.6 Houd rekening met deze aandachtspunten

1.6.1 Een woonschip moet voldoen aan de geldende regels voor een nieuwe ligplaats

Nadat een woonschipeigenaar een voorkeur heeft aangegeven voor een definitieve ligplaats is er een nieuwe ligplaatsvergunning en een nieuwe omgevingsvergunning nodig voor het woonschip op deze ligplaats. Om de vergunningen te kunnen verlenen toetst de gemeente eerst of de gekozen ligplaats geschikt is voor het woonschip. Naast het juridisch-planologische kader (omgevingsplan, voorheen bestemmingsplan en de vob; verordening op binnenwater) kijkt de gemeente ook of het woonschip fysiek (met betrekking tot de maten) en nautisch inpasbaar is. Indien dat niet het geval is of wanneer zich één van de andere weigeringsgronden uit de vob voordoet, kan de gemeente de ligplaats niet toekennen en geen vergunningen verlenen. De gemeente zal de betrokken woonschipeigenaar dan benaderen om in overleg een andere definitieve ligplaats te selecteren.

Een aantal woonschepen dat momenteel in het Houthavengebied ligt heeft een maat die afwijkt van de standaardmaten zoals opgenomen in het omgevingsplan. Het gaat om schepen die langer, breder of hoger zijn. Ook voor deze schepen is er een definitieve ligplaats in het Houthavengebied. In het ligplaatspaspoort wordt per ligplaats aangegeven voor welke maat schepen de ligplaats geschikt is. Indien een woonschipeigenaar met een schip met een afwijkende maat een voorkeur heeft voor een ligplaats waar het schip fysiek niet past, dan zal de gemeente de gekozen ligplaats niet kunnen toewijzen.

De woonschipeigenaren die van oorsprong (vóór 2011) in de Oude Houthaven lagen of na 2011 van elders uit de stad naar de Oude Houthaven zijn gekomen (groep D) kunnen in principe niet tegen hun wil naar de Houthaven verplaatst worden. Het gebruik van de term 'in principe' is opgenomen vanwege mogelijk afwijkende maten van sommige woonschepen. Als een schip van een woonschipeigenaar uit groep D niet past op een ligplaats in de Oude Houthaven, kan het nodig zijn om uit te moeten wijken naar een ligplaats in de Houthaven. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een woonschip dat langer, breder of hoger is dan de maximale maten die in het omgevingsplan zijn vastgesteld.

1.6.2 Het toedelen van ligplaatsen aan woonschepen met afwijkende maten

Er is een aantal woonschepen die momenteel in het Houthavengebied liggen die langer, breder of hoger zijn dan de maximale maten zoals vastgesteld in het omgevingsplan. Vooral woonschepen die langer zijn dan 35 meter kunnen niet voor alle ligplaatsen kiezen, omdat dit fysiek niet past. Het toedelen van de langere schepen gaat als volgt:

1. In de Oude Houthaven zijn er twee vaste ligplaatsen gereserveerd aan de dwarssteiger voor woonschepen tussen de 35 en maximaal 40,20 meter. De langere schepen krijgen hier voorrang bij het toedelen van ligplaatsen. Als er meerdere langere schepen voor dezelfde ligplaats opteren zal de plek op basis van anciënniteit worden toebedeeld.

2. Aan de linkerzijde van de rechtersteiger zijn er ook twee ligplaatsen gereserveerd voor twee woonschepen tussen de 35 en maximaal 40,20 meter. Ook voor deze plekken geldt dat voorrang wordt verleend aan de langere schepen. Aan deze zijde zijn de plekken voor woonschepen van 40,20 meter flexibel. In totaal zijn er drie ligplaatsen aan deze zijde van de steiger. Zodra er één woonschip van 35 meter aan deze zijde een ligplaats krijgt toebedeeld zijn de andere twee ligplaatsen gereserveerd voor woonschepen van maximaal 40,20 meter. Als er meerdere langere schepen voor dezelfde ligplaats opteren zal de plek op basis van anciënniteit worden toebedeeld.
3. Voor de middelste en de linker steiger zijn de 40,20 meter plekken flexibel. Dat houdt in dat per zijde er plek is voor maximaal één 40,20 meter schip, maar dat nog niet is vastgelegd welke ligplaats dit is (per zijde is er op elke ligplaats ruimte voor een 40 meter schip, echter kunnen er aan één zijde niet meerdere 40,20 meter schepen omdat dit fysiek niet past). Aan deze steigers wordt er verdeeld op basis van anciënniteit.
4. Schepen met een minimale lengte afwijking die nét een aantal centimeter langer zijn dan 35,00 meter (tussen de 35,01 en 35,50 meter) worden in het verdeelproces beschouwd als een 35 meter woonschip. Dat houdt in dat woonschipeigenaren met een dergelijk schip niet automatisch aanspraak kunnen maken op een plek die gereserveerd is voor een 40 meter schip.
5. Indien er gereserveerde 40 meter plekken overblijven aan de rechtersteiger, kunnen ook 35 meter schepen kiezen om hier een ligplaats in te nemen (bijvoorbeeld in de laatste kans ronde, zie 3.2.3).

1.6.3 Disclaimer voor huurders en verhuurders van woonschepen

De ligplaatsvergunning is persoons-, ligplaats- en vaartuig gebonden en staat op naam van de eigenaar of eigenaren van het woonschip. Dit betekent dat alleen de eigenaar de formele gesprekspartner is van de gemeente in het kader van dit verdeelplan. Of de eigenaar zelf op het schip woont, het laat bewonen door familie of vrienden, of het verhuurt, heeft geen invloed op de rechten die voortvloeien uit de ligplaatsvergunning.
Huurders van woonschepen hebben in dit proces geen formele positie en kunnen geen voorkeur opgeven voor een ligplaats via het verdeelplan. Het is aan de eigenaar om afspraken te maken met huurders of andere bewoners over de voorkeuren en keuzes in het verdeelproces.
Samengevat:

- Alleen de eigenaar is partij in het verdeelproces.
- Het gebruik van het woonschip (zelfbewoning of verhuur) is een privaatrechtelijke kwestie en doet niet af aan de positie van de eigenaar in het verdeelproces.

1.7 Hoe werkt het verdeelproces in grote lijnen ?

Het verdeelproces voor definitieve ligplaatsen in het Houthavengebied bestaat uit twee onderdelen.

Onderdeel I
Onderdeel I in het verdeelproces is de ***onderlinge verdeling van de definitieve ligplaatsen***. De woonschipeigenaren mogen gezamenlijk met een voorstel komen voor de definitieve verdeling van de ligplaatsen. Een onafhankelijke procesbegeleider zal de woonschipeigenaren hierbij ondersteunen. De onderlinge verdeling is geslaagd als alle woonschipeigenaren in het gebied samen een totaalvoorstel opstellen waarin iedere woonschipeigenaar een definitieve ligplaats heeft gekozen, en:

1. Alle woonschipeigenaren die meedoen aan het verdeelproces, hebben deelgenomen aan het opstellen van het voorstel.
2. Alle woonschipeigenaren die meedoen aan het verdeelproces zijn schriftelijk akkoord met het voorstel.
3. Elk woonschip op de betreffende ligplaats voldoet aan alle geldende regels: zoals maatvoering (passen alle schepen op de gekozen plek), de geldende regels in het omgevingsplan (het juridisch-planologisch kader) en de nautische eisen.

Een uitgebreide toelichting van het onderlinge verdeelproces is te vinden in deel 2 van het Plan verdeelproces definitieve ligplaatsen voor woonschepen in het Houthavengebied.

Als onderdeel I van het verdeelproces geslaagd is wordt het verdeelproces afgerond en zal onderdeel II niet plaatsvinden. Indien het onderlinge verdeelproces niet slaagt dan wordt onderdeel I afgesloten en neemt de gemeente het verdeelproces over.

Onderdeel II
Onderdeel II in het verdeelproces is de ***gemeentelijke verdeling van de definitieve ligplaatsen***. Dit onderdeel wordt doorlopen als de woonschipeigenaren er niet in slagen om onderling tot een verdeling te komen. In dat geval neemt de gemeente het verdeelproces over en zal de definitieve ligplaatsen verdelen aan de hand van door de gemeente opgestelde stappen. Een uitgebreide toelichting van het gemeentelijke verdeelproces is te vinden in deel 3 van het Plan verdeelproces definitieve ligplaatsen voor woonschepen in het Houthavengebied.

1.8 Informatie om een goede keuze te maken

De gemeente zorgt dat de woonschipeigenaren goed geïnformeerd aan de slag kunnen. Voorafgaand aan de start van het verdeelproces ontvangen de woonschipeigenaren duidelijke informatie over de beschikbare definitieve ligplaatsen. De gemeente stelt per ligplaats een ligplaatspaspoort op, waarin relevante informatie over de ligplaats is opgenomen. Woonschipeigenaren kunnen gedurende het verdeelproces aan de hand van de informatie in

het ligplaatspaspoort een keuze maken voor een ligplaats die past bij hun woonschip en hun voorkeur. Per ligplaats mag er één woonschip de ligplaats innemen (er mogen dus niet meerdere woonschepen op één ligplaats worden afgemeerd).

1.8.1 Wat staat er in het ligplaatspaspoort ?

Voorafgaand aan de start van het onderlinge verdeelproces zal de gemeente de ligplaatspaspoort presenteren en toelichten.

In het ligplaatspaspoort staat onder andere de volgende informatie per ligplaats:

- **Toegestane maximale afmetingen van het woonschip op de ligplaats** volgens het omgevingsplan
    - **Lengte**
    - **Breedte**
    - **Maximale hoogte stuurhut**
- **Maximale diepgang van het schip**
- **Eventuele afwijkingsmogelijkheden op de maatvoering** (op basis van de meest relevante geldende wet- en regelgeving)
- **Toestaan van een bijboot/pleziervaartuig**
- **Technische voorzieningen,** zoals:
    - Aanwezige afmeervoorzieningen
    - Nutsvoorzieningen
    - Type energievoorziening (gas, Westpoort Warmte)

Nb. Deze opsomming is niet limitatief.

Deel 2 Onderlinge verdeling ligplaatsen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe het onderlinge verdeelproces eruit ziet. Wanneer is het proces geslaagd? Wat zijn de voorwaarden en wat doet de gemeente wel bij het onderlinge verdeelproces en wat niet?

2.1 Wanneer is de onderlinge verdeling geslaagd?

Het eindproduct van het onderlinge verdeelproces is een voorstel voor de indeling van definitieve ligplaatsen voor alle woonschepen die onderdeel zijn van het verdeelproces. De gemeente toetst of bij dit voorstel is voldaan aan de volgende eisen:

1. Alle woonschipeigenaren die meedoen aan het verdeelproces, hebben deelgenomen aan het opstellen van het voorstel.
2. Alle woonschipeigenaren die meedoen aan het verdeelproces zijn schriftelijk akkoord met het voorstel.
3. Elk woonschip voldoet op de gekozen ligplaats aan alle geldende regels: zoals maatvoering (passen alle schepen op de gekozen plek), de geldende regels in het omgevingsplan (het juridisch-planologisch kader), de verordening op het binnenwater 2010 en de nautische eisen.

Is aan al deze voorwaarden voldaan dan neemt de gemeente het voorstel voor de verdeling van definitieve ligplaatsen over. Vervolgens worden met alle individuele woonschipeigenaren verplaatsingsovereenkomsten[11] afgesloten.

Komt er geen voorstel waar alle deelnemende woonschipeigenaren mee hebben ingestemd, of indien niet aan alle voorwaarden is voldaan, dan neemt de gemeente het verdeelproces over. De gemeente voert de verdeling dan uit volgens de vastgestelde kaders en regels (zie Deel 3).

2.2 Voorwaarden onderlinge verdeelproces

In het onderlinge verdeelproces heeft de gemeente een aantal voorwaarden opgesteld waaraan de woonschipeigenaren zich dienen te houden.

- **Vrijwilligheid:** De gemeente geeft de woonschipeigenaren de mogelijkheid om in onderling overleg tot een verdeling te komen. De deelname van de woonschipeigenaren aan het onderlinge verdeelproces gebeurt op vrijwillige basis.

[11] Conform het Protocol definitieve verplaatsing woonboten Amsterdam

- **Meedoen:** Van alle woonschipeigenaren die meedoen met het verdeelproces wordt unanimiteit voor het totaalvoorstel gevraagd.
- **Schriftelijke bevestiging van deelname:** Voorafgaand aan de start van het onderlinge verdeelproces dienen alle woonschipeigenaren binnen 6 weken schriftelijk aan te geven of ze meedoen met het onderlinge verdeelproces.
- **Gemeente toetst op inpasbaarheid:** De gemeente zal geen definitieve ligplaats toewijzen als dit juridisch-planologisch (omgevingsplan/vob), fysiek en/of nautisch niet inpasbaar is. Er kan dan geen vergunning (ligplaats en/of omgevingsvergunning) worden verleend.
- **Beschikbare ligplaatsen:** In het verdeelproces kan alleen gekozen worden voor beschikbare ligplaatsen. Een beschikbare ligplaats is een ligplaats waarvoor op het moment van verdelen geen geldige ligplaatsvergunning is afgegeven of die op dat moment formeel niet is toegekend aan een bepaald woonschip. Per ligplaats kan er één woonschip de ligplaats innemen.
- **Schriftelijk akkoord op totaalvoorstel:** alle woonschipeigenaren die hebben deelgenomen aan het onderlinge verdeelproces moeten schriftelijk akkoord geven op het totaalvoorstel van de verdeling van definitieve ligplaatsen.

2.3 Sociale cohesie

In het onderlinge verdeelproces is er ruimte om sociale cohesie mee te nemen in de voorkeur voor een definitieve ligplaats. De woonschipeigenaren stellen zelf een verdeling van definitieve ligplaatsen voor, mits men zich houdt aan een aantal voorwaarden. Binnen die vrijheid kunnen de woonschipeigenaren sociale cohesie (bijvoorbeeld "met elkaar bij elkaar blijven") meenemen in hun plan. De gemeente heeft in het onderlinge verdeelproces een faciliterende rol.

2.4 Wat doet de gemeente bij de onderlinge verdeling wél?

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dat betekent dat de gemeente het proces mogelijk maakt en ondersteunt, maar geen inhoudelijke partij is bij de gesprekken tussen woonschipeigenaren en/of de onafhankelijke procesbegeleider. Wel heeft de gemeente de plicht te controleren of het onderlinge verdeelproces is verlopen volgens de voorwaarden en daaraan voldoet. Indien het proces niet loopt conform de afspraken die zijn gemaakt en de voorwaarden die zijn gesteld kan de gemeente het onderlinge verdeelproces stoppen. Daarnaast behoudt de gemeente te allen tijden het recht voor om als zij daar aanleiding toe zien gemotiveerd het onderlinge verdeelproces te stoppen.

2.4.1 Informatievoorziening via het ligplaatspaspoort

De gemeente zorgt dat de woonschipeigenaren goed geïnformeerd aan de slag kunnen bij het kiezen van een definitieve ligplaats. Voorafgaand aan de onderlinge verdeling ontvangen de

woonschipeigenaren duidelijke informatie over de definitieve ligplaatsen die meedoen in de vorm van het ligplaatspaspoort (zie 1.8).

2.4.2 Onafhankelijke procesbegeleider

De gemeente financiert een onafhankelijke procesbegeleider die het proces voorbereidt, begeleidt en waar nodig kan constateren dat het onderlinge proces niet zal slagen en daarom beëindigd zal moeten worden. Deze persoon:

- staat de woonschipeigenaren bij in het onderlinge verdeelproces en doet dat in samenspraak en afstemming met de woonschipeigenaren;
- draagt zorg dat de keuzes van de woonschipeigenaren volledig vrijwillig gemaakt kunnen worden en er geen enkele vorm van druk of dreiging bij komt kijken;
- richt zelf de eigen werkzaamheden in, maar deze zijn altijd dienstbaar aan het onderlinge verdeelproces van de woonschipeigenaren;
- mag geen invloed / druk uitoefenen op woonschipeigenaren om te komen tot een (bepaald) resultaat;
- maakt afspraken met de gemeente over werkbudget, zaalhuur en benodigd informatiemateriaal.

2.4.3 Praktische ondersteuning en informatie

De gemeente levert indien daarom gevraagd wordt aanvullende informatie over de definitieve ligplaatsen aan, beantwoordt tussentijdse (praktische) vragen van de procesbegeleider en woonschipeigenaren, en ondersteunt waar nodig bij de organisatie van het onderlinge verdeelproces.

2.4.4 Check op inpasbaarheid

Woonschipeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het correct inschatten van de inpasbaarheid van een woonschip op een definitieve ligplaats. Dit doen zij aan de hand van de maatvoering van hun schip die door de gemeente is gedeeld, en de informatie uit het ligplaatspaspoort. De gemeente voert daarna een technische en planologische check uit op de voorgestelde verdeling, en let daarbij op de inpasbaarheid van elk afzonderlijk woonschip op de voorgestelde ligplaats met betrekking tot de diepgang, lengte en breedte van het woonschip ten opzichte van de ligplaats. Indien blijkt dat een woonschip qua maatvoering niet past op een gekozen plek, zal deze ligplaats niet worden toegekend door de gemeente. In dat geval zal de woonschipeigenaar individueel benaderd worden om in overleg een andere passende ligplaats te kiezen.

2.4.5 Bemiddeling in tweede fase

Als het verdeelproces bijna is gelukt maar nog enkele knelpunten kent, kan de procesbegeleider de gemeente verzoeken om in een tweede fase een vorm van bemiddeling te faciliteren. Deze fase van bemiddeling duurt maximaal 2 maanden. Het is aan de gemeente om te bepalen of hiervoor gekozen wordt.

2.5 Wat doet de gemeente bij de onderlinge verdeling níet?

2.5.1 Geen inhoudelijke bemoeienis met verdeling

De gemeente stelt zich neutraal op en bemoeit zich niet met besprekingen en/of bijeenkomsten en niet met de inhoudelijke afstemming tussen woonschipeigenaren. Het voorstel over wie waar komt te liggen wordt volledig door de deelnemers gemaakt.

2.5.2 Geen voortzetting bij niet slagen onderling verdeelproces

Als niet alle deelnemers binnen zes weken vóór aanvang van het onderlinge verdeelproces schriftelijk hebben toegezegd deel te nemen, of als er na beide fases geen unanimiteit is bereikt over de verdeling, wordt het proces als niet geslaagd beschouwd. De gemeente neemt dan het verdeelproces over. Bij onoverbrugbare tegenstellingen kan de gemeente besluiten het proces voortijdig te beëindigen.

2.6 Inventarisatie groepen A en E

Voordat het onderlinge verdeelproces van start gaat wordt er eerst een inventarisatie gedaan onder de woonschipeigenaren van de groepen A en E. Deze woonschipeigenaren hebben momenteel een ligplaats aan de Haparandadam, de Haparandasteiger of de kade in de Oude Houthaven. Als zij dat willen kunnen ze blijven liggen waar ze liggen, omdat de situatie blijft zoals deze nu is. De steiger gaat niet wijzigen en de ligplaatsen blijven hetzelfde. Dit geldt ook voor de ligplaats aan de kade in de Oude Houthaven. Er komen weliswaar nieuwe steigers in de Oude Houthaven, maar de kade zelf wijzigt niet en ook de ligplaats aan de kade wijzigt niet.

Voor de start van het onderlinge verdeelproces zal door de gemeente worden geïnventariseerd onder de woonschipeigenaren van de groepen A en E of zij hun huidige plek als definitieve ligplaats willen hebben. Omdat deze inventarisatie voorafgaand aan het onderlinge verdeelproces wordt gedaan, is het voor deze groep niet mogelijk om wel mee te doen met het onderlinge proces, maar niet met het gemeentelijke proces. Voor deze woonschipeigenaren geldt verder:

Keuze huidige ligplaats wordt definitieve ligplaats

- Er wordt met elke woonschipeigenaar afzonderlijk een vaststellingsovereenkomst afgesloten
- De woonschipeigenaar doet niet meer mee in het verdere verdeelproces. Dit geldt zowel voor het onderlinge als het gemeentelijke verdeelproces.
- De woonschipeigenaar kan ook niet meedoen in de laatste kans ronde van het gemeentelijke verdeelproces (zie 3.2.3.)

Keuze voor een andere ligplaats

- De woonschipeigenaren van de groepen A en E die hun huidige ligplaats niet als definitieve ligplaats willen doen wel mee met het verdeelproces.
- Bij het onderlinge verdeelproces stemmen zij mee voor de unanimiteit van het totaalvoorstel.
- Hun huidige ligplaats kan door andere woonschipeigenaren als definitieve ligplaats worden gekozen.
- Bij het gemeentelijke verdeelproces zal voor deze woonschipeigenaren van groep A in stap 1 al een definitieve keuze voor een ligplaats moeten worden gemaakt, omdat zij geen aanspraak kunnen maken voor een ligplaats in de Oude Houthaven (zie 3.2.1.)

2.6.1 Inventarisatie groepen A en E

Groepen	A en E
Ligplaatsen	• Haparandadam 4 • Haparandasteiger 2, 3, 4, 5,6,8, 12, 14, 16 • Van Diemenkade 14
Stap	De woonschipeigenaren wordt gevraagd of zij hun huidige ligplaats kiezen als definitieve ligplaats
Verdeling	In deze stap speelt anciënniteit geen rol. Alleen de woonschipeigenaren die momenteel op een van deze ligplaatsen liggen wordt deze keuze geboden
Praktisch	De woonschipeigenaren waar het om gaat zullen individueel benaderd worden

2.7 Tijdlijn van het onderlinge verdeelproces

Het onderlinge verdeelproces door de woonschipeigenaren kent maximaal twee fases.

2.7.1 Voorafgaand aan fase 1: incheckmoment

Duur	6 weken
Doel	Vaststellen of alle woonschipeigenaren meedoen
Uitkomst	Als alle woonschipeigenaren die meedoen met het onderlinge verdeelproces dit schriftelijk hebben toegezegd, gaat het onderlinge proces van start[12]

2.7.2 Fase 1: Onderlinge verdeling met procesbegeleider

Duur	maximaal 4 maanden (+ maximaal 2 maanden uitloop)
Doel	Tot een verdeling komen waarbij álle deelnemende woonschipeigenaren akkoord zijn met hun definitieve ligplaats
Uitkomst	Geslaagd als alle woonschipeigenaren akkoord zijn → de gemeente committeert zich aan de onderlinge verdeling, mits is voldaan aan de voorwaarden. Als een aantal woonschipeigenaren niet akkoord is met de definitieve ligplaats, maar er wel zich is dat er kans van slagen is door bemiddeling → door naar fase 2 Niet geslaagd als de woonschipeigenaren niet tot unanimiteit kunnen komen → de gemeente neemt het proces over.

2.7.3 Fase 2: Bemiddeling door gemeente bij knelpunten

Duur	maximaal 2 maanden
Doel	Wordt ingezet als er een heel klein aantal woonschipeigenaren niet akkoord zijn met de definitieve ligplaats
Uitkomst	Geslaagd als alle partijen alsnog akkoord zijn → de gemeente committeert zich aan de onderlinge verdeling, mits is voldaan aan de voorwaarden. Niet geslaagd als er nog steeds geen unanimiteit is bereikt → de gemeente neemt het proces over en gaat de definitieve ligplaatsen verdelen (zie Deel 3).

[12] De woonschipeigenaren van de groepen A en E die hun huidige ligplaats als definitieve ligplaats kiezen zijn geen onderdeel van deze groep. Zij doen niet mee met het verdere verdeelproces (zie 2.6).

Deel 3 Gemeentelijke verdeling ligplaatsen

In dit hoofdstuk lichten we het gemeentelijke verdeelproces toe. Welke regels zijn er en hoe zien de verschillende stappen eruit?

3.1 Wat is het gemeentelijke verdeelproces?

Als de onderlinge verdeling van ligplaatsen door woonschipeigenaren niet slaagt, neemt de gemeente het verdeelproces over. Dit betekent dat de gemeente na het doorlopen van het gemeentelijke verdeelproces bepaalt welk woonschip welke definitieve ligplaats wordt toebedeeld. Daarbij houdt de gemeente rekening met de voorkeur van de woonschipeigenaren op basis van anciënniteit en wordt er gekeken naar de afmetingen van elk schip en de fysieke, nautische en juridische mogelijkheden per ligplaats. Het gemeentelijke verdeelproces bestaat uit verschillende stappen. Aan het einde van de verschillende stappen hebben alle woonschipeigenaren een definitieve ligplaats toegewezen gekregen.

3.1.1 Regels voor het gemeentelijke verdeelproces

- Na het doorlopen van het gemeentelijke verdeelproces is aan alle woonschipeigenaren een definitieve ligplaats toebedeeld.
- In het verdeelproces kan alleen gekozen worden voor beschikbare ligplaatsen. Een beschikbare ligplaats is een ligplaats waarvoor op het moment van verdelen geen geldige ligplaatsvergunning is afgegeven.
- De gemeente beoordeelt of elk woonschip juridisch, fysiek en nautisch inpasbaar is op de beoogde ligplaats. Pas als een schip aan alle voorwaarden voldoet, wordt de ligplaats definitief toegewezen.
- Als een woonschipeigenaar gedurende de stappen van het verdeelproces een definitieve ligplaats toegewezen heeft gekregen dan is de woonschipeigenaar voor de rest van de stap en de overige stappen geen deelnemer meer van het verdeelproces. Alleen bij de laatste kans ronde (stap 3) kunnen alle woonschipeigenaren nog opteren voor de dan nog beschikbare ligplaatsen
- De gemeente deelt voorafgaand aan elke stap een overzichtskaart met de beschikbare ligplaatsen waar in die stap uit gekozen kan worden. Na elke stap worden de ligplaatsen waar een definitieve keuze voor is gemaakt op de overzichtskaart gemarkeerd en zal deze niet meer beschikbaar zijn in de volgende stap.
- De woonschipeigenaren ontvangen per stap een formulier waarop de keuze voor een of meer ligplaats(en) kan worden doorgegeven.
- Per stap wordt aangegeven hoeveel ligplaatsen een woonschipeigenaar dient door te geven.

- Als een woonschipeigenaar geen voorkeur voor een ligplaats(en) kenbaar maakt, of niet mee wil werken aan het doorgeven van een voorkeur dan wordt het "verplaatsingsprotocol definitieve verplaatsing woonboten Amsterdam" gevolgd.
- Op verzoek kan de gemeente gedurende de verschillende stappen de woonschipeigenaren begeleiden met het invullen van de formulieren.
- Per stap is aangegeven dat de ligplaatsen op basis van anciënniteit worden toebedeeld. De groepen die in de desbetreffende stap meedoen worden samengevoegd waarna een volgorde van anciënniteit wordt aangehouden. Indien er een volgorde is in groepen bij het toedelen van ligplaatsen worden de woonschipeigenaren van de groepen gecombineerd voor een anciënniteitsvolgorde (bijv. groepen A en C bij stap 1).
- Als aan alle woonschipeigenaren een definitieve ligplaats is toebedeeld zal individueel met hen een verplaatsingsovereenkomst worden afgesloten.

3.2 Stappen in het gemeentelijke verdeelproces

3.2.1 Stap 1: Verdeling van ligplaatsen in de Houthaven

Groepen	A[13], C, D en E[14]
Ligplaatsen	Narvasteiger, Wiborgsteiger, Pontsteiger, Haparandadam*, Haparandasteiger*, Houthavengracht* *Alleen de beschikbare ligplaatsen die onderdeel zijn van het verdeelproces
Stap	Alle deelnemende woonschipeigenaren kunnen een voorkeur voor een beschikbare ligplaats in de Houthaven doorgeven
Verdeling	I. Eerst worden de woonschipeigenaren in de groepen A en C gelegd op anciënniteit; II. Vervolgens worden de woonschipeigenaren in de groepen D en E gelegd op anciënniteit.
Praktisch	De woonschipeigenaar geeft de ligplaats(en) door waar hij/zij graag zou willen liggen. Dit is er minimaal 1, er is geen maximum Voor de woonschipeigenaren van groep A geldt dat zij in deze stap wel een definitieve ligplaats in de Houthaven toegewezen moeten krijgen, omdat zij in principe geen aanspraak kunnen doen op een ligplaats in de Oude Houthaven. Voor hen geldt dus dat zij wel een specifiek aantal plekken moeten doorgeven. Bij het uitvoeren van deze stap zal dit worden doorgegeven aan de desbetreffende woonschipeigenaren.

[13] De woonschipeigenaren van groep A die niet hebben gekozen voor hun huidige ligplaats als definitieve ligplaats

[14] De woonschipeigenaren van groep E die niet hebben gekozen voor hun huidige ligplaats als definitieve ligplaats

3.2.2 Stap 2: Verdeling van ligplaatsen in de Oude Houthaven

Groepen	C, D en E[15]
Ligplaatsen	Alle beschikbare ligplaatsen in de Oude Houthaven
Stap	Woonschipeigenaren kunnen kiezen voor een ligplaats in de Oude Houthaven met inachtneming van maatvoering. Zij kunnen ook nog kiezen voor een ligplaats in de Houthaven
Verdeling	De verdeling van de ligplaatsen wordt op basis van anciënniteit gedaan
Praktisch	De woonschipeigenaren wordt gevraagd een lijst in te vullen met een rangorde van ligplaatsen in de Oude Houthaven en de Houthaven.

3.2.3 Stap 3: Laatste-kans-ronde overgebleven plekken

Groepen	A[16], C, D en E[17]
Ligplaatsen	De overgebleven vrije ligplaatsen in de Houthaven en de Oude Houthaven, aan de Narva-, Wiborg- en Pontsteiger, aan de Haparandadam en Haparandasteiger en aan de Houthavengracht
Stap	Woonschipeigenaren kunnen kiezen voor een andere definitieve ligplaats uit de nog beschikbare ligplaatsen
Verdeling	De verdeling van de ligplaatsen wordt op basis van anciënniteit gedaan
Praktisch	De woonschipeigenaren die interesse hebben voor een andere ligplaats kunnen zich gedurende een vooraf aangegeven periode melden bij het projectbureau.

3.3 Toelichting stappen in het verdeelproces

- De woonschipeigenaren die van oorsprong uit de Houthaven komen (groepen A en C) krijgen als eerste de mogelijkheid om een voorkeur aan te geven voor een ligplaats in de Houthaven, te weten: de Narva- Wiborg- en Pontsteiger, de nog vrije ligplaatsen aan de Haparandadam en Haparandasteiger en de gereserveerde ligplaatsen aan de Houthavengracht. De woonschipeigenaren die geen achtergrond in de Houthaven hebben en nu in de Oude Houthaven liggen (groepen D en E) mogen in tweede instantie ook vrijwillig kiezen voor een ligplaats in de Houthaven.
- De woonschipeigenaren die van oorsprong uit de Houthaven komen (groepen A en C), hebben – toen zij in 2010 en 2011 op tijdelijke ligplaatsen zijn gelegd – toezegging op terugkeer naar de Houthaven gekregen. Dat geldt zowel voor de schepen die op tijdelijke basis in de Oude Houthaven zijn gelegd als voor de schepen die op tijdelijke basis aan de Haparandadam en de Haparandasteiger zijn gelegd. Door deze voorgeschiedenis en de

[15] De woonschipeigenaren van groep E die niet hebben gekozen voor hun huidige ligplaats als definitieve ligplaats
[16] De woonschipeigenaren van groep A die niet hebben gekozen voor hun huidige ligplaats als definitieve ligplaats
[17] De woonschipeigenaren van groep E die niet hebben gekozen voor hun huidige ligplaats als definitieve ligplaats

toezegging op terugkeer zijn zij als eerste aan zet om op vrijwillige basis daar een ligplaats te kiezen. Uitgezonderd van de te kiezen ligplaatsen in de Houthaven zijn de al ingenomen ligplaatsen aan de Haparandasteiger en Haparandadam. De overige woonschipeigenaren uit de Oude Houthaven mogen in tweede instantie ook kiezen voor een ligplaats in de Houthaven.

- De woonschipeigenaren die van oorsprong uit de Houthaven kwamen en op dit moment in de Oude Houthaven liggen (groep C), krijgen waar mogelijk ook de kans om in de Oude Houthaven te blijven. Deze woonschipeigenaren komen uit de Houthaven[18]. Zij zouden tijdelijk in de Oude Houthaven liggen, waarna zij zouden terugkeren naar de Houthaven (toezegging recht op terugkeer). In principe wacht deze groep nog op een herverdeling van ligplaatsen, zoals ook meestal is vermeld in de ligplaatsvergunning. Door het bestemmingsplan Oude Houthaven (2018) werd het ook mogelijk om in de Oude Houthaven te blijven. Inmiddels ligt deze groep al jaren in de Oude Houthaven. Op grond van deze voorgeschiedenis en het bestemmingsplan is goed te motiveren dat de gemeente een inspanning doet om deze groep woonschipeigenaren waar mogelijk ook een plek in de Oude Houthaven te laten behouden wanneer zij dat willen. Daarnaast behouden zij hun 'toezegging recht op terugkeer' en krijgen zij dus voorrang bij het kiezen uit de vrije ligplaatsen in de Houthaven.
- Omdat het nieuwe steigerplan voor de Oude Houthaven minder ligplaatsen heeft dan de huidige steigers, kan na een vrijwillige uitvraag de situatie ontstaan dat er te weinig ligplaatsen zijn in de Oude Houthaven voor iedereen die daar wil blijven. Het kan in dat geval zijn dat een woonschipeigenaar uit groep C een plek krijgt aangeboden in de Houthaven, omdat groep C dat gebied ook als herkomst heeft waarnaar teruggekeerd zou (kunnen) worden. De andere groep in de Oude Houthaven (groep D) heeft de Houthaven nooit als herkomstgebied gehad en hen is de Houthaven nooit als toekomstig gebied toegezegd. De gemeente kiest er daarom voor om de woonschipeigenaar uit groep D in principe niet tegen hun zin naar de Houthaven te verplaatsen.
- Als alle woonschipeigenaren na het doorlopen van alle stappen een definitieve ligplaats toebedeeld hebben gekregen is het niet meer mogelijk te ruilen. Ligplaatsen die na de verdeling vrij vallen moeten worden aangeboden aan anderen volgens de principes van het 'didam arrest[19]', of worden gereserveerd als wisselplek voor knelpunten in de stad. Het is voor de woonschipeigenaren die onderdeel waren van het verdeelproces dan ook niet mogelijk om in deze fase nog te wisselen van plek.

[18] hier vallen ook nieuwe woonschipeigenaren onder die na 2011 een woonschip/ligplaats hebben overgenomen van een eigenaar met een ligplaatsvergunning met clausule. De huidige eigenaar is dan waarschijnlijk zelf niet afkomstig uit de Houthaven.

[19] "Gemeenten bij de verkoop van onroerende zaken, alle potentiële gegadigden een kans moeten bieden om mee te dingen naar de onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de onroerende zaak of als redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Gronden mogen niet zonder meer worden uitgegeven aan één partij." Beleidsnota Didam-arrest | Lokale wet- en regelgeving

Deel 4 Achtergrond en onderbouwing

In dit hoofdstuk staat de context van het verdeelproces en de onderbouwing waarom bepaalde keuzes in het proces zijn gemaakt.

4.1 Historie

4.1.1 Tijdelijke verplaatsing door gebiedsontwikkeling

Vanaf medio jaren '90 waren er plannen voor de herontwikkeling van de Houthaven. Voorafgaand aan de planvorming waren er woonschepen in het plangebied Houthaven aanwezig. Deze woonschepen moesten verplaatst worden om in de Houthaven te kunnen bouwen. De eerste verplaatsing naar tijdelijke steigers in de Houthaven gebeurde in 2001. Na de herziening van het Stedenbouwkundig Plan (2006-2007) moesten de woonschepen voor de tweede keer verplaatst worden. Vervolgens zijn in 2010 en 2011 35 van origine varende woonschepen die in het Houthavengebied lagen tijdelijk verplaatst naar de Haparandadam, de Haparandasteiger en de Oude Houthaven om de gebiedsontwikkeling in de Houthaven mogelijk te maken. De woonschipeigenaren kregen een ligplaatsvergunning voor bepaalde tijd en hen werd beloofd dat zij binnen enkele jaren terug zouden kunnen keren naar een definitieve ligplaats aan de nieuwe steigers of kade in de Houthaven (toezegging recht op terugkeer). Daar zou te zijner tijd nog een verdeling van de ligplaatsen voor plaatsvinden en de woonschipeigenaren zouden dan een ligplaatsvergunning voor onbepaalde tijd krijgen. Door verschillende redenen is de realisatie van de nieuwe steigers in de Houthaven vertraagd en duurt de wachtperiode voor de woonschipeigenaren die momenteel op een tijdelijke ligplaats liggen tot vandaag.

4.1.2 Andere verschuivingen en ontwikkelingen

In de Oude Houthaven lagen voor 2011 van oudsher enkele schepen, o.a. van oud-schippers. Ook zijn na 2011 nog enkele woonschipeigenaren van elders uit de stad in de Oude Houthaven komen wonen. Aan de Haparandadam en Haparandasteiger is vanaf 2010 een aantal woonschepen op vaste basis neergelegd en niet op een tijdelijke basis, zoals de hierboven beschreven groep.

4.1.3 Toezegging recht op terugkeer

Voor het organiseren van het verdeelproces is door de gemeente een groepsindeling van woonschipeigenaren gemaakt (zie de tabel bij 1.3). De gemeente heeft als doel om met deze groepsindeling zo goed als mogelijk aan te sluiten bij alle verschillende achtergronden, rechten, belangen en verwachtingen van alle woonschipeigenaren die betrokken zijn bij het verdeelproces.
Bij het opstellen van deze indeling is rekening gehouden met de volgende factoren:

- de locatie van de huidige ligplaats van het woonschip;
- de relevante ruimtelijke regels (juridisch-planologische kaders);
- de herkomstgeschiedenis van het woonschip binnen het gebied;
- het type vergunning en de vergunningenhistorie, waaronder het al dan niet hebben van een clausule over een toekomstige verdeling of een toezegging te kunnen terugkeren naar de Houthaven.

Alle woonschipeigenaren hebben inmiddels van de gemeente een schriftelijke bevestiging ontvangen waarin staat tot welke groep zij behoren.

4.1.4 Waarom dit verdeelproces nodig is

In de Houthaven zijn aan weerszijden van de Pontsteiger twee havens met ligplaatsen voor woonschepen. In de Oude Houthaven liggen op dit moment aan de drie steigers en aan de kade van de Van Diemenkade 30 woonschepen en één bedrijfsvaartuig en in de Houthaven aan de Haparandadam en Haparandasteiger liggen op dit moment 12 woonschepen.

In de nieuwe situatie zijn er in het Houthavengebied 70 ligplaatsen met maximale lengtes tussen de 25 en ruim 40 meter met bijbehorende nutsvoorzieningen beschikbaar:

- 18 nieuwe ligplaatsen aan de nieuwe Narvasteiger en Wiborgsteiger;
- 3 nieuwe ligplaatsen aan de Pontsteiger;
- 29 nieuwe ligplaatsen in de Oude Houthaven verdeeld over 3 nieuwe steigers en de Van Diemenkade, waarvan één ligplaats aan de Van Diemenkade is gereserveerd voor een bestaand bedrijfsvaartuig;
- 4 (al gerealiseerde) ligplaatsen van 25 m in de Houthavengracht;
- 16 bestaande ligplaatsen aan de Haparandadam en -steiger

Alle 43 schepen die op dit moment in het Houthavengebied liggen, kunnen dus een definitieve ligplaats krijgen of behouden in het gebied, waarbij de nieuwe ligplaats gelijkwaardig is aan de huidige ligplaats of waarbij er sprake is van een verbetering.
De verdeling is noodzakelijk om:

- de terugkeergarantie van verschillende woonschipeigenaren waar te maken;
- woonschepen formeel en juridisch houdbaar toe te wijzen aan geschikte definitieve ligplaatsen;
- duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan álle woonschipeigenaren;
- nieuwe steigers in de Oude Houthaven te realiseren die toekomstbestendig zijn.

4.2 Wet-en regelgeving

Een woonschip kan en mag alleen maar op een ligplaats liggen, als dat woonschip op die ligplaats voldoet aan alle regels die gelden voor die ligplaats. Het meest relevant zijn:

- ruimtelijke regels (deze gaan over de ruimtelijke ordening en staan in de Omgevingswet en het omgevingsplan);
- technische regels voor bouwwerken (deze staan in de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving);
- regels over het waterbeheer (deze staan in de Omgevingswet en in de regelgeving van de waterbeheerder);
- regels in verband met scheepvaartverkeer (deze staan in de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitiereglement en in de regels van de vaarwegbeheerder);
- regels over het gebruik van het openbaar water (deze staan in de Verordening op het binnenwater van de gemeente Amsterdam (de Vob) en de regeling(en) die als aanvulling op deze verordening zijn gemaakt);
- regels die gelden voor het havengebied (deze staan in de Regionale havenverordening van de gemeente Amsterdam).

Al deze groepen van regels gelden naast elkaar. Geen enkele groep regels staat boven of onder een andere groep regels of is belangrijker of minder belangrijk dan een andere.

4.3 Status en afhankelijkheid van het omgevingsplan

Voordat het verdeelproces van start kan gaan, moet eerst het omgevingsplan (onderdeel Houthaven[20] en Oude Houthaven[21]) worden gewijzigd, zodat de nieuwe steigers aangelegd kunnen worden in het Houthavengebied. De beoogde wijziging is op dit moment nog in procedure. De verwachting is dat dit juridische traject in het voorjaar van 2026 is afgerond.

4.4 Privacy en datagebruik

De gemeente Amsterdam houdt zich aan de regels over privacy, zoals de Europese Algemene verordening gegevensbescherming en de Nederlandse Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Dit betekent dat gegevens die we in dit project gebruiken en die persoonsgegevens zijn die niet met iedereen / niet met andere woonschipeigenaren worden gedeeld.
De woonschipeigenaar is vrij zelf te bepalen informatie over o.a. maatvoering, anciënniteit, groepsindeling of ligplaatskeuze met anderen te delen.

[20] TAM-omgevingsplan H22J Houthaven 2013 1e wijziging - Regels op de kaart - Omgevingsloket
[21] TAM-omgevingsplan H22J Houthaven 2013 1e wijziging - Regels op de kaart - Omgevingsloket

4.5 Overwegingen bij het verdeelproces

Het verdeelproces van definitieve ligplaatsen vindt plaats in een context die in de afgelopen jaren ingrijpend is veranderd. Sinds de oorspronkelijke toezegging van terugkeer en herverdeling in 2011 is onder meer een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en is gekozen voor nieuwbouw van steigers in de Oude Houthaven. Deze wijzigingen hebben gevolgen gehad voor het gebied waar de steigers en ligplaatsen worden gerealiseerd, het aantal beschikbare ligplaatsen, en de wijze waarop een verdeling kan plaatsvinden.

4.5.1 Veranderde context

In 2018 is een nieuw bestemmingsplan voor de Oude Houthaven vastgesteld, waardoor permanente bewoning van 33 woonschepen en één bedrijfsvaartuig mogelijk werd. Hiermee werd de Oude Houthaven een volwaardig gebied voor definitieve ligplaatsen. In 2021 is besloten tot nieuwbouw van de steigers in de Oude Houthaven in plaats van renovatie van de bestaande steigers. De argumenten voor nieuwbouw zijn:

- De komende jaren bieden een goed moment voor nieuwbouw. Door het realiseren van de steigers in de Houthaven, Wiborg-en Narvasteiger en steigers bij de Pontsteiger, zijn er voldoende wisselplekken in de nabijheid beschikbaar om de schepen daar tijdelijk naar toe te verplaatsen tijdens de bouw van de nieuwe steigers in de Oude Houthaven. De plekken zijn al helemaal ingericht, wat veel tijd en kosten scheelt bij de verplaatsing en verhuizing ten behoeven van de bouw van de steigers. In de toekomst zijn de wisselplekken niet meer beschikbaar, omdat ze dan in erfpacht zijn uitgegeven. Er moeten dan wisselplekken worden gecreëerd of elders in de stad worden gezocht. Nu kunnen de schepen tijdelijk in hetzelfde gebied worden verplaatst. Hierdoor kunnen ze bij elkaar in de buurt blijven en hoeven ze niet verdeeld te worden over de stad, als dit al mogelijk is en er voldoende wisselplekken zouden zijn.
- In de overweging renovatie of nieuwbouw is ook meegenomen dat bij renovatie de schepen ook tijdelijk moeten worden verplaatst en is de verwachting dat in de toekomst alsnog nieuwe steigers moeten worden gerealiseerd. Renovatie betekent uitstel van nieuwbouw en is daarmee extra belastend voor woonschipeigenaren.
- Nieuwbouw zorgt voor een toekomstbestendige en integrale inrichting. Dit betreft de situering, materiaalgebruik en vormgeving van de steigers als onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Houthaven. De basisconstructie van de steigers wordt gebouwd voor een periode van ongeveer 100 jaar.
- Met nieuwbouw wordt voldaan aan actuele regelgeving en eisen. Voor nieuwbouw gelden strengere eisen dan voor bestaande steigers[22].

De nieuwe steigers voldoen aan strengere (brandweer)voorschriften, waardoor de indeling van de ligplaatsen is gewijzigd en het aantal ligplaatsen is teruggebracht naar 29. De huidige

[22] Meer informatie over het ontwerp van de nieuwe steigers in de Oude Houthaven is te lezen in het Definitief ontwerp steigers en ligplaatsen Oude Houthaven, vastgesteld door het dagelijks bestuur van Stadsdeel West op 10 december 2024.

ligplaatsen in de Oude Houthaven (met uitzondering van de ligplaatsen aan de kade) worden opgeheven. Alle schepen in de Oude Houthaven doen daarom opnieuw mee aan de verdeling: terugkeer naar exact dezelfde ligplaats is niet mogelijk.
Daarnaast zijn in het verleden zoekgebieden voor een toekomstige definitieve ligplaats gecommuniceerd op basis van herkomst en vergunning geschiedenis. Deze zoekgebieden zijn voor een deel van de woonschipeigenaren een belangrijke bron van verwachting en zijn, hoewel juridisch niet bindend, nog steeds van betekenis in het huidige verdeelproces.
Tot slot zijn er in de afgelopen jaren diverse toezeggingen vanuit de gemeente gedaan over het verdeelproces. Niet al deze toezeggingen blijken onderling verenigbaar of juridisch houdbaar. Daarom kiest de gemeente voor een benadering waarin zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de oorspronkelijke logica en verwachtingen, zonder afbreuk te doen aan transparantie, rechtszekerheid en de beginselen van behoorlijk bestuur.

4.5.2 Keuze voor anciënniteit

Bij de inrichting van het verdeelproces is anciënniteit één van de verdeelprincipes. Deze keuze is gebaseerd op de lange voorgeschiedenis waarin dit principe herhaaldelijk is genoemd en bevestigd: vanaf het gewijzigd faseringsplan uit 2010, via het Plan van Aanpak van 2019, tot aan mondelinge uitspraken van het stadsdeelbestuur in stadsdeel West. Ook in de Oude Houthaven was de verwachting dat een toekomstige verdeling op basis van anciënniteit zou gebeuren, oorspronkelijk in het kader van de terugkeer naar de Houthaven.

De gemeente heeft gekozen voor verdeling mede op basis van anciënniteit om de volgende redenen:

1. Een groot deel van de schepen in de Oude Houthaven wacht nog op een herverdeling van ligplaatsen. Hierbij is een verdeelprincipe op basis van anciënniteit beloofd. Weliswaar had de verdeling waarvoor anciënniteit was afgesproken betrekking op de terugkeer naar de Houthaven, maar toen de Oude Houthaven door het bestemmingsplan Oude Houthaven (2018) ook een gebied werd waar definitieve ligplaatsen gekozen konden worden, is dat verdeelprincipe niet gewijzigd. Dit was nog vóór de keuze voor nieuwbouw en de verandering van het steigerplan.
2. De keuze om voor anciënniteit te kiezen voor beide verdeelprocessen (Houthaven en Oude Houthaven) maakt het mogelijk om deze in één proces onder te brengen.

4.6 Toezeggingen over de wijze van verdelen

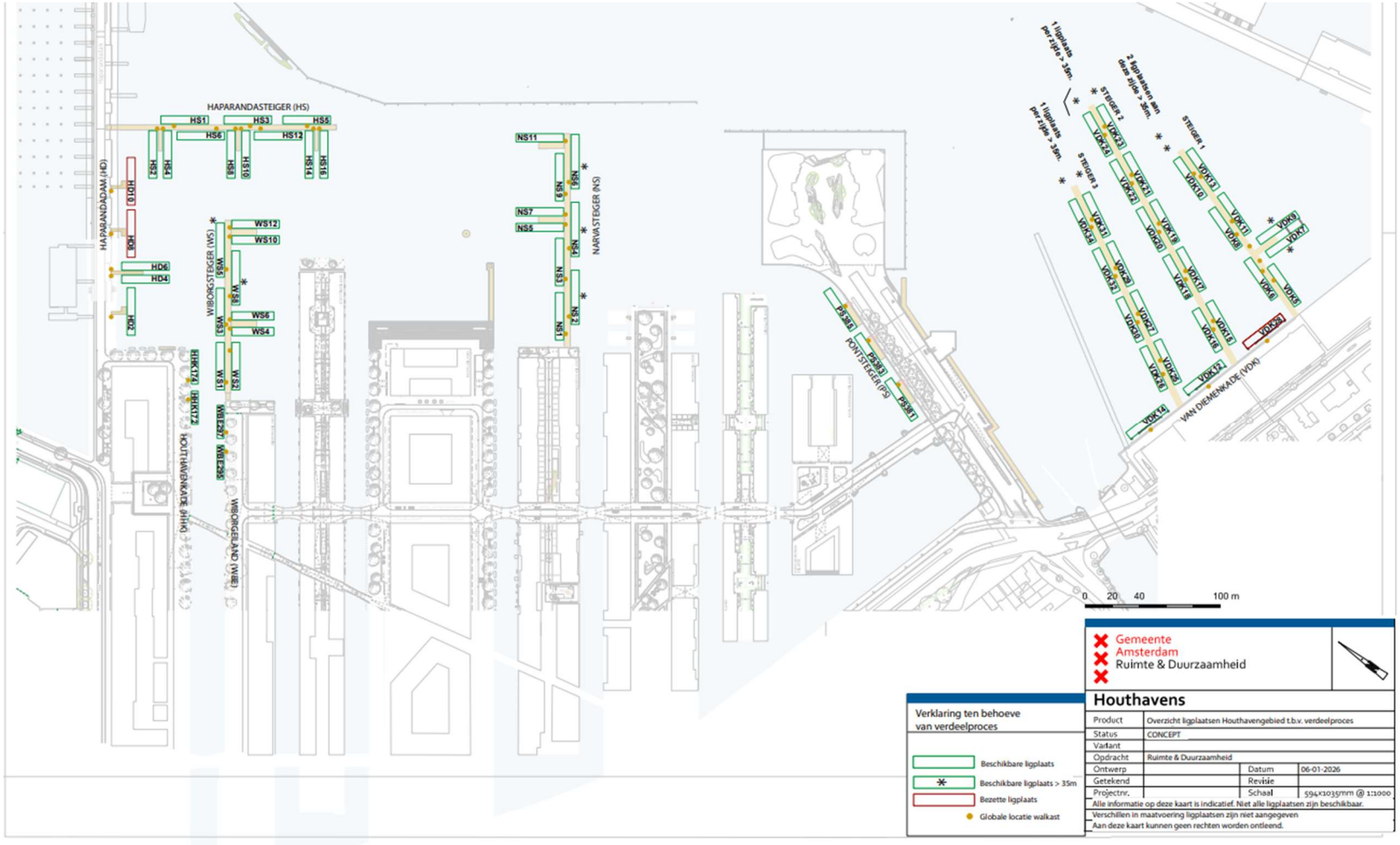
Tijdens de lange voorgeschiedenis zijn vanuit de gemeente op diverse momenten schriftelijk en mondeling verwachtingen gewekt over hoe er verdeeld zou kunnen worden over de beschikbare gebieden. Sommige van die toezeggingen zijn, achteraf bezien, onderling moeilijk verenigbaar. Ook is bij de toezeggingen niet altijd rekening gehouden met de belangen van álle woonschipeigenaren. Tot slot maken de veranderingen van omstandigheden dat sommige toezeggingen niet meer realiseerbaar zijn. Echter, de gemeente heeft geprobeerd te komen tot

een verdeelproces waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de toezeggingen en belangen van (de meeste) woonschipeigenaren.

5 Bijlagen

Bijlage 1 Overzichtskaart Ligplaatsen

Houthavengebied



Bijlage 2 Historische herkomstgebied woonschepen





Bijlage 3 Tijdlijn onderlinge en eventuele gemeentelijke verdeelproces

