

Onderzoek aanpak slechte schepen

in opdracht van de gemeente Groningen



versie: definitief
datum: 21 oktober 2017

door: Jan Pieter Koppert
Squarez Recruitment



Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	3
	Samenvatting	5
1.	Aanleiding	7
2.	Doelstelling onderzoek	8
3.	Juridische mogelijkheden aanpak kamerverhuur en verwaarloosde schepen	9
4.	Verbod op kamerverhuur in Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade	16
5.	Conclusies en aanbevelingen	20
6.	Verantwoording	23

Samenvatting

In de Watervisie heeft de gemeente ambities voor het water opgesteld. De gemeente beschikt over een aantal instrumenten om kamerverhuur op het water te reguleren en om verwaarloosde schepen aan te pakken.

Kamerverhuur

Tot 1 januari 2018 kunnen ligplaatsvergunningen voor kamerverhuur op grond van de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) worden ingetrokken. De tijd om dit te doen is erg kort. Deze acties kent risico's (o.a. planschade, korte voorbereidingstijd, impopulair besluit).

Kamerverhuur kan na 1 januari 2018 op grond van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) worden aangepakt. Het BOV moet daarvoor herzien worden. Daarnaast kan via de APV een kamerverhuurvergunning worden geïntroduceerd. Deze vergunning wordt momenteel voor kamerverhuur op het land ontwikkeld.

Nieuwe zelfstandige kamerverhuur kan in het BOV gereguleerd worden door zoveel mogelijk aan te sluiten bij het land; Herziening Bestemmingsplan Woonregels (HBW). Dit betekent dat zelfstandige kamerverhuur als passend binnen de woonbestemming wordt gezien en is toegestaan op een woonschip. Er kunnen beperkingen worden opgenomen door een minimale oppervlakte-eis van 50m² per woning. Hiermee is het niet toegestaan om te wonen op woonschepen <50 m². Om dit niet onmogelijk te maken kan ook gekozen worden voor een regeling waarbij één woning per woonschip is toegestaan.

Nieuwe onzelfstandige kamerverhuur wordt, gelijk als op land, niet meer toegestaan in woonschepen.

Bestaande zelfstandige kamerverhuur moet als passend op een woonschip worden beschouwd. Wel kan een te veel aan wooneenheden worden wegbestemd, zodat er een gewenst aantal wooneenheden overblijft (van min. 50m² of één woning per woonschip). Deze actie levert een planschaderisico.

Bestaande onzelfstandige kamerverhuur kan worden wegbestemd. Er kan voor gekozen worden om, gelijk als op land, onzelfstandige eenheden om te zetten naar zelfstandige eenheden. Ook kan er voor gekozen worden om het gehele woonschip weg te bestemmen. Beide acties leveren grote risico's.

In beginsel moet een vergunning positief worden bestemd bij een bestemmingsplanherziening. Dit geldt voor alle ligplaatsvergunningen die per 1 januari automatisch omgevingsvergunningen worden, ook die met kamerverhuur dus. Het wegbestemmen van kamerverhuur leidt tot planschade bij eigenaren. Aangetoond moet worden dat wegbestemmen vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' noodzakelijk is. De financiële uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Wanneer er geen schepen opgekocht worden, moeten min of meer gelijkwaardige alternatieve locaties worden aangeboden en dient er een vergoeding van alle te maken kosten plaats te vinden. Het gewenste tijdspad tot 2023 lijkt, vanwege gerechtelijke procedures, veel te kort. De kosten zullen hoog zijn. Dit dient nader onderzocht te worden door een planschade-expert.

Verwaarloosde schepen

Tot 1 januari 2018 moeten alle verwaarloosde schepen worden aangepakt via de criteria voor verwaarlozing op grond van de VOV.

Na 1 januari 2018 ontstaat er door de Wet verduidelijking voorschriften Woonschepen een verschil tussen varende schepen en drijvende bouwwerken.

De wetswijziging heeft tot gevolg dat de planologische en bouwtechnische aspecten van drijvende bouwwerken niet langer geregeld worden via de VOV, maar via het spoor van de Woningwet (Bouwbesluit en welstand) en het BOV. Wel dient er een vergunning (of andere vorm van toestemming) geregeld te worden voor de toestemming om gemeentegrond (water) in te nemen. De ligplaatsvergunning blijft dus ook van waarde voor drijvende bouwwerken.

Na 1 januari 2018 moeten verwaarloosde varende schepen (onveranderd) worden aangepakt via de criteria voor verwaarlozing op grond van de VOV. De criteria kunnen objectiever en beter meetbaar gemaakt worden. Het model Leeuwarden geeft een goed voorbeeld. Ook kunnen welstandseisen worden opgesteld en toegevoegd aan de VOV, danwel in de VOV kan een koppeling met de welstandsnota worden gemaakt. Deze eisen gelden dan voor nieuwe aanvragen voor een ligplaatsvergunning.

Na 1 januari 2018 moeten verwaarloosde drijvende bouwwerken aangepakt worden op grond van het Bouwbesluit voor wat betreft bouwtechnische verwaarlozing. Indien verwaarlozing dreigt tot bedreiging van de nautische veiligheid (doorvaarbaarheid), kunnen drijvende bouwwerken (onveranderd) worden aangepakt op grond van de VOV. De criteria voor deze nautische aspecten zijn niet helder en een toelichting hierop ontbreekt in de VOV.

Na 1 januari 2018 moeten aanvragen om omgevingsvergunning voor drijvende bouwwerken getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Verwaarlozing kan niet worden aangepakt via welstand. Wel moet worden bekeken in hoeverre de welstandsnota toereikend is voor (nieuwe) drijvende bouwwerken.

1. Aanleiding

Op 31 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Groningen (hierna: de raad) de 'Watervisie Groningen – Koersen op water' vastgesteld. Hierin wordt een ruimtelijk economisch perspectief op water gegeven. Een belangrijk onderdeel van deze visie is het thema 'wonen op het water'. In de visie worden ambities neergelegd voor wonen op water. Zo zet de gemeente in op een transformatie van de Diepenring waarbij meer ruimte gecreëerd wordt om het water te 'belevén'.

Ook op de andere wateren zet de gemeente in op een kwaliteitsimpuls voor wonen op het water. Dat wil de gemeente doen door kamerverhuur terug te dringen, via handhaving iets doen aan slechte onderhouden en / of onbewoonde boten, afronding van de renovatie van de woonschepenhaven, het herschikken van de Noorderhaven en de regelgeving in het bestemmingsplan, welstandsnota en de Verordening Openbaar Vaarwater optimaliseren.

Bij de vaststelling van de visie is uitgebreid gesproken over kamerverhuur. De raad heeft per motie opgeroepen om te onderzoeken hoe verwaarloosde schepen (zowel kamerverhuur als de overige schepen) gericht uit de gracht gehaald kunnen worden.

Met deze notitie wordt antwoord gegeven op de vraag welke mogelijkheden de gemeente heeft om verwaarloosde schepen aan te pakken. Daarnaast wordt bekeken hoe kamerverhuur kan worden gereguleerd en welke consequenties een verbod op kamerverhuur heeft. Er worden conclusies getrokken naar aanleiding van deskresearch, interviews met experts en er wordt een vergelijking gemaakt met andere gemeenten in den lande.

leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de doestelling behorend bij dit onderzoek uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische mogelijkheden die de gemeente heeft om zowel kamerverhuur als verwaarloosde schepen aan te pakken. Ook wordt hier een relatie gelegd met de veranderende wetgeving per 1 januari 2018. Hoofdstuk 4 gaat in op het gewenste verbod op kamerverhuur in De Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade. In hoofdstuk 5 worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aangegeven hoe dit onderzoek tot stand is gekomen.

2. Doelstelling onderzoek

In de Watervisie wordt een gewenste kwaliteitsimpuls voor wonen op water langs een aantal sporen vorm gegeven. Als ambitie wordt genoemd de kamerverhuur op water naar een kwalitatief hoger plan brengen en bestaande verhuur, die daar niet aan voldoet, terugbrengen. Een tweede ambitie is via handhaving iets doen aan slecht onderhoud van boten.

Concreet vraagt de gemeente de volgende drie sporen te onderzoeken om bovenstaande ambities te bewerkstelligen:

1. Handhaving op basis van de Verordening Openbaar Vaarwater en het bestemmingsplan
2. Geen nieuwe kamerverhuur toestaan in nader te bepalen kanaalvakken
3. Een verbod op commerciële kamerverhuur op de Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade

ad 1 Handhaving op basis van de Verordening Openbaar Vaarwater en het bestemmingsplan

Doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de juridische mogelijkheden voor handhaving van ongewenste situaties (verwaarloosde schepen en kamerverhuur) op basis van het juridisch instrumentarium. De Verordening Openbaar Vaarwater (hierna VOV) en het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (hierna BOV) bieden handvatten. Er zijn ook enkele andere instrumenten die ingezet kunnen worden. Daarnaast speelt een wetwijziging voor woonschepen (per 1 januari 2018) een belangrijke rol in de regelgeving.

ad 2 Geen nieuwe kamerverhuur toestaan in nader te bepalen kanaalvakken

Het forse aandeel kamerverhuur beperkt de kansen voor andere belangstellenden voor wonen op water. Onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om nieuwe kamerverhuur uit te sluiten in bepaalde kanaalvakken. Daarbij wordt bekeken in hoeverre de regels zoals ze 'op het land' worden toegepast, ook op het water van toepassing kunnen zijn.

ad 3 Een verbod op commerciële kamerverhuur op de Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade

Daarnaast moet kamerverhuur op water naar een kwalitatief hoger plan gebracht worden en bestaande verhuur die daar, in deze kanaalvakken, niet aan voldoet zou fors moeten worden teruggedrongen. Onderzocht wordt wat de consequenties zijn van een verbod op commerciële verhuur op deze kanaalvakken en hoe een eventueel verbod uitgevoerd zou kunnen worden opdat in 2023 er geen kamerverhuur meer plaatsvindt in deze kanaalvakken.

Gevraagd is om te onderzoeken wat de juridische mogelijkheden zijn om slechte schepen (zowel verwaarloosde schepen als kamerverhuur) gericht uit het water te halen. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen kamerverhuur en verwaarloosde schepen omdat voor de aanpak van beide verschillende instrumenten moeten worden ingezet. De aanpak van kamerverhuur vereist een andere strategie dan de aanpak van verwaarloosde schepen. Het is uiteraard mogelijk dat kamerverhuur plaatsvindt op verwaarloosde schepen

3. Juridische mogelijkheden aanpak kamerverhuur en verwaarloosde schepen

In dit hoofdstuk wordt belicht welke juridische mogelijkheden de gemeente heeft om kamerverhuur en verwaarloosde schepen aan te pakken. Hierbij wordt een link gelegd met de regelgeving op het land. Daarnaast is het van belang om te kijken naar de periode voor het inwerking treden van de Wet verduidelijking voorschriften Woonschepen en daarna.

3.1 Gevolgen wetswijziging voor woonschepen

Naar alle waarschijnlijkheid treedt op 1 januari de Wet verduidelijking voorschriften Woonschepen (hierna: Wvww) in werking¹. Deze wet regelt dat alle **planologische** en **bouwtechnische aspecten** van woonschepen (drijvende bouwwerken), die nu nog via de VOV geregeld worden, voortaan via het ruimtelijk spoor van de Woningwet, Wro en Wabo geregeld moeten worden. Concreet gaat het dan om de instrumenten van het Bouwbesluit, welstand, bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De wet regelt dat ligplaatsvergunningen voor woonschepen (drijvende bouwwerken) per 1 januari 2018 van rechtswege omgevingsvergunningen worden. De voorwaarden waaronder een vergunning of ontheffing is verleend, worden gelijkgesteld met aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Alleen die onderdelen van de vergunning die zien op **planologische** of **bouwtechnische aspecten** zullen vallen onder het omgevingsrecht (Woningwet, Wro, Wabo). De overige zaken die met de VOV geregeld worden blijven onveranderd van kracht. Dit betreft met name 'nautische aspecten' zoals het garanderen van voldoende doorvaarbaarheid en het voorkomen van onveilige situaties voor de scheepvaart. De nieuwe regelgeving is alleen van toepassing op 'drijvende bouwwerken'. Dat betekent dat er voor varende schepen niets verandert².

3.2 Aanpak kamerverhuur

Op grond van diverse gemeentelijke verordeningen en het bestemmingsplan kunnen onderdelen van het kamerverhuurbeleid worden gereguleerd:

- Verordening Openbaar Vaarwater (VOV)
- Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV)
- Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)

De inwerkingtreding van de Wvww heeft invloed op de toepasbaarheid van deze instrumenten. Per instrument worden de mogelijkheden besproken en wordt een onderscheid gemaakt in de mogelijkheden voor en na 1 januari 2018.

3.2.1 Aanpak kamerverhuur tot 1 januari 2018

Tot 1 januari 2018 worden ligplaatsen voor woonschepen gereguleerd via de VOV. In de VOV is geregeld dat een ligplaats mag worden ingenomen door een woonschip. Een woonschip wordt gedefinieerd als 'een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd'. Tot op heden is het begrip 'woning' in de VOV ruim geïnterpreteerd en is dit uitgelegd zijnde 'woonruimte'. Hierdoor zijn vergunningen verleend voor meerdere zelfstandige en onzelfstandige eenheden op één woonschip.

¹ De inwerkingtreding van de Wvww is gekoppeld aan de wijziging van het Bouwbesluit (voor drijvende bouwwerken). Datum van inwerkingtreding is nog niet helemaal bekend. Naar verwachting 1 januari 2018.

² Voor het onderscheid tussen varende schepen en drijvende bouwwerken zie het rapport 'inventarisatie varende schepen en drijvende bouwwerken'

Huidige situatie: verschil tussen land en water

Voor woonschepen wordt kamerverhuur of het aantal woningen per woonschip niet geregeld. In bestemmingsplannen op het land wordt het begrip woning sinds jaar en dag omschreven als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'. Sinds 2015 is het niet meer mogelijk om woningen te splitsen naar meerdere zelfstandige eenheden zodat nieuwe kamerverhuur in zelfstandige eenheden is beperkt. Onzelfstandige kamerverhuur werd gereguleerd op basis van de Huisvestingsverordening. Hiervoor gold de onttrekkingsvergunning.

De VOV en het BOV zijn niet aangepast op de regelgeving zoals deze geldt op het land en is er geen verschil gemaakt tussen zelfstandige wooneenheden en onzelfstandige wooneenheden. Er is in praktijk ook geen beperking opgelegd aan het aantal woningen op een woonschip.

Intrekkingsgrond vergunningen VOV

Desalniettemin biedt de VOV een mogelijkheid om verleende vergunningen in te trekken. Artikel 11.1.b van de VOV regelt dat een ligplaatsvergunning kan worden ingetrokken indien 'een verandering van de omstandigheden of inzichten, opgetreden na het verlenen van de vergunning of ontheffing, moet worden aangenomen dat intrekking of wijziging wordt gevorderd in het belang of de belangen van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne of het aanzien van de gemeente.' Op grond van deze bepaling kan nader onderzocht worden of nieuwe inzichten aangaande het kamerverhuur in relatie tot bijvoorbeeld de openbare orde en veiligheid een ander beleid rechtvaardigen. De motivering kan wellicht gevonden worden in de motivering waarmee het bestemmingsplan HBW is opgesteld³.

Na inwerkingtreding van de WvW worden planologische aspecten, waaronder de gebruiksfuncties van een woonschip, geregeld via het BOV. Kamerverhuur kan dan niet meer op grond van de VOV worden aangepakt. **De intrekkingsgrond, zoals hierboven genoemd, vervalt dus per 1 januari 2018.**

3.2.2 Aanpak kamerverhuur na 1 januari 2018

Het BOV regelt nu alleen de plek waar woonschepen mogen liggen. In de planregels wordt niets geregeld over kamerverhuur. Enkel dat binnen de in het bestemmingsplan aangegeven zones woonschepen mogen liggen.

De gemeente heeft aangegeven dat het BOV in 2018 herzien zal worden. Totdat deze herziening in werking is getreden zal er op grond van het BOV nog steeds niets geregeld kunnen worden met betrekking tot (nieuwe) kamerverhuur. Deze (zowel zelfstandig als onzelfstandig) zal als passend binnen het huidige bestemmingsplan moeten worden beoordeeld. Het nemen van een voorbereidingsbesluit kan voorkomen dat nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur verleend moeten worden. Bestaande kamerverhuur valt onder het overgangsrecht (zie 4.1).

Met de herziening van het BOV kunnen regels voor kamerverhuur worden opgesteld. Een vergelijking met het land (HBW) ligt voor de hand. Daarnaast is het, vanwege de WvW, nodig om maatvoeringseisen voor woonschepen in het bestemmingsplan op te nemen. In beginsel gelden de

³ Toelichting uit HBW (2016): In een woonbuurt kunnen verschillende vormen van bewoning voorkomen die zich, bij overaanwezigheid van één vorm, niet goed met elkaar verdragen. Waar gezinnen en alleenstaande jongeren samen een buurt bevolken, kan door verschillen in leefstijl een aantasting van het woon- en leefmilieu optreden. (...) Gelet hierop kan deze vorm van samenwonen niet op één lijn worden gesteld met bewoning van het pand door een gezin. De ruimtelijke effecten van een oververtegenwoordiging van jongeren in een buurt kunnen de leefbaarheid aantasten. Er vindt dan toename van parkeerdruk plaats door fietsen en auto's en dat kan voor overlast zorgen. Ook is regelmatig sprake van geluidsoverlast. Het verantwoordelijkheidsgevoel voor een schone buurt is veelal laag. Op dit moment zorgt deze ontwikkeling ervoor dat er in woonwijken een verstoorde balans is ontstaan of dreigt te ontstaan tussen student en andere stadjer.

regels voor nieuwe aanvragen om omgevingsvergunning. De bestaande woonschepen vallen onder het overgangsrecht (zie 4.1).

Vergelijking met het land (Herziening Bestemmingsplan Wonen)

Kamerverhuur in zelfstandige eenheden valt onder de normale woonfunctie⁴. Op het land wordt deze vorm van kamerverhuur gereguleerd door eisen te stellen. De belangrijkste voorwaarde is dat een woning tenminste 50 m² oppervlakte moet hebben. In de Schildersbuurt wordt geregeld dat per perceel maar één woning (één huishouden) is toegestaan. Nieuwe onzelfstandige kamerverhuur wordt in principe niet meer toegestaan met HBW. Bestaande onzelfstandige kamerverhuur blijft toegestaan en het is mogelijk om deze om te zetten naar zelfstandige wooneenheden waarbij de minimale oppervlakte per wooneenheid 24 m² (i.p.v. 50 m²) moet bedragen.

Percentage kamerverhuur per kanaalvak

In een bestemmingsplan kan worden opgenomen dat, voor een nader te bepalen gebied, een percentage van de woonschepen bestemd mag zijn voor onzelfstandige kamerverhuur. Dit kan per kanaalvak zijn, maar ook voor meerdere kanaalvakken tegelijk of delen van een kanaalvak. Hiermee kan alleen onzelfstandige kamerverhuur worden gereguleerd omdat zelfstandige kamerverhuur als passend binnen een woonschip moet worden gezien.

Op het land wordt met HBW in principe geen nieuwe onzelfstandige kamerverhuur meer toegestaan⁵. Een uitzondering zijn de Bouwjongprojecten en projecten waar, voordat HBW in werking trad, al (langdurige) overeenstemming over was met ontwikkelende partijen. Buiten het plangebied van HBW geldt het onttrekkingsbeleid waarbij, bij een nieuwe aanvraag, de leefbaarheidstoets doorlopen wordt. Onderdeel van deze toets is dat per straat 15% van de woningen onttrokken mag worden ten behoeve van kamerverhuur. Met de herziening HBW fase 2 is het nog de vraag hoe nieuwe onzelfstandige kamerverhuur gereguleerd gaat worden en of wordt aangesloten bij HBW fase 1 waarbij de 15%-norm is vervallen. Hierover is nog geen duidelijkheid.

Het is dus de vraag, wanneer de parallel getrokken wordt het HBW, of het wenselijk is om op het water percentages te regelen voor kamerverhuur. Op het land wordt afscheid genomen van deze regeling.

Nota Bene

*Bij een percentage kunnen afrondingsverschillen tot discussie leiden. Bijv. betekent een maximum van 25% op het totaal van 9 boten dat nu 2 of 3 boten tot kamerverhuur bestemd mogen worden? Beter is het om, indien toch gekozen wordt voor een maximum aantal boten bestemd voor kamerverhuur, dit te regelen met een maximum getal. Daarnaast moet uitgezocht worden of er geen sprake zal zijn van zogenaamde 'schaarse vergunningen'*⁶.

⁴ Kamerverhuur in zelfstandige eenheden kenmerkt zich doordat de woning beschikt over alle van toepassing zijnde voorzieningen voor het zelfstandig wonen (keuken, douche, wc, eigen voordeur, etc.). In Groningen valt deze vorm van kamerverhuur onder de reguliere woonfunctie. Bij onzelfstandige kamerverhuur beschikken bewoners over gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, douche, wc, gezamenlijk entree, etc). Deze vorm wordt gezien als een bedrijfsmatige functie, welke niet onder de reguliere woonfunctie valt.

⁵ Dit geldt vooralsnog alleen voor het plangebied van HBW (schilwijken en binnenstad). Het is de bedoeling om de gehele stad onder de regels van HBW te laten vallen. Deze herziening wordt nu voorbereid (HBW fase 2).

⁶ Er is sprake van een schaarse vergunning, indien er maar één of een beperkt aantal vergunningen kunnen worden verleend, terwijl er meer (potentiële) aanvragen (kunnen) zijn; kortom, er is een plafond voor het aantal te verlenen vergunningen. De schaarste kan daarbij onder meer ontstaan als gevolg van een beperking van het aantal beschikbare besluiten, voortvloeiend uit een dwingende reden van algemeen belang, vastgelegd in beleid. Het vastleggen van een maximum percentage dat beschikbaar is voor kamerverhuur heeft hier kenmerken van. Een schaarse vergunning vereist een transparante procedure waarbij potentiële gegadigden gelijke kansen krijgen om mee te dingen naar de vergunning. Dit betekent dat een gemeente "op een naar buiten toe kenbare wijze" bekend moet maken dat een schaarse vergunning beschikbaar is en binnen welke periode aanvragen voor die vergunning kunnen worden ingediend. Ook moet de verdelingsprocedure bekend worden gemaakt en moet duidelijk zijn welke eisen aan de aanvragen zullen worden gesteld.

3.2.3 Introductie kamerverhuurvergunning

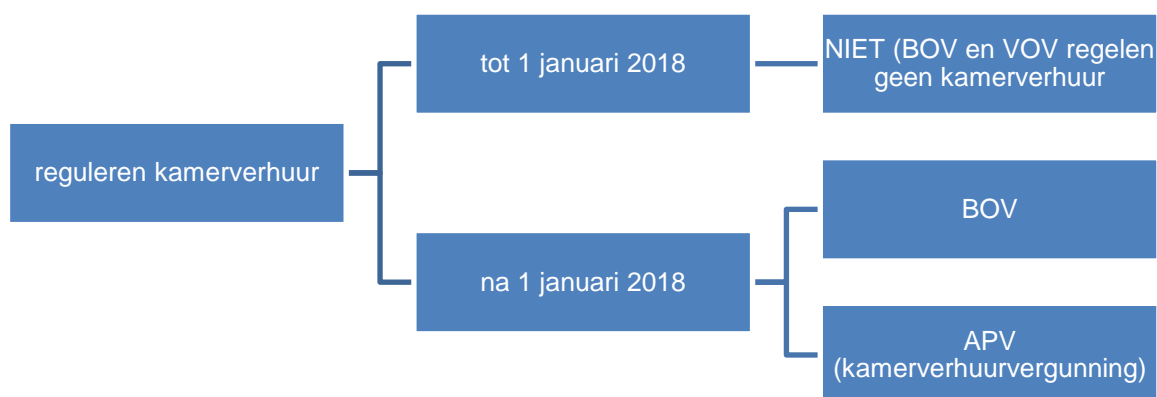
Naast het BOV zijn er meerdere mogelijkheden om kamerverhuur te reguleren. In de APV worden zaken met betrekking tot openbare orde en veiligheid geregeld. Op dit moment wordt door de gemeente nagedacht over een *kamerverhuurvergunning* voor kamerverhuurbedrijven. Op grond van de APV is het dan mogelijk een kamerverhuurvergunning te weigeren of in te trekken indien de openbare orde of veiligheid in het geding is. Te denken valt aan slechte woonomstandigheden, misdragingen verhuurder, uitbuiting huurders, etc.

Deze mogelijkheid vraagt nadere bestudering. Eerste voorstellen hiervoor zijn inmiddels besproken in de gemeenteraad. Invoering van deze vergunning en onder welke voorwaarden deze wordt verleend, wordt nader bestudeerd. Het ligt voor de hand om te onderzoeken of ook kamerverhuurbedrijven op het water hieronder kunnen vallen.

Een belangrijk aandachtspunt is het volgende verschil met het land. Kamerverhuurbedrijven op het land hebben een onttrekkingsvergunning. Voor kamerverhuur op woonschepen is nooit een onttrekkingsvergunning geregeld.

3.2.4 Kamerverhuur in andere gemeenten

Om een vergelijk te kunnen maken is het vraagstuk van reguleren van kamerverhuur voorgelegd aan de gemeenten Amsterdam, Utrecht en Zwolle. Amsterdam en Utrecht zeggen geen kamerverhuur op boten te (willen) reguleren. Deze vorm van wonen levert geen problemen op. Zwolle is voornemens om bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan te regelen dat per woonschip één huishouden is toegestaan. Hiermee wordt een toename van onzelfstandige kamerverhuur voorkomen.



schema reguleren kamerverhuur

3.3 Aanpak verwaarloosde schepen

De wetswijziging WvW heeft ook gevolgen voor de aanpak van verwaarloosde schepen. In onderstaande worden de juridische mogelijkheden belicht. Voor varende schepen geldt ten alle tijden de VOV. Voor drijvende bouwwerken geldt na 1 januari 2018 in hoofdzaak het ruimtelijk spoor (Woningwet, bestemmingsplan en Wabo). Voor de nautische aspecten blijft de VOV van toepassing op drijvende bouwwerken.

3.3.1 Aanpak verwaarloosde schepen voor 1 januari 2018

In de VOV is bepaald dat een ligplaats niet mag worden ingenomen of ingenomen te houden met een schip dat in verwaarloosde toestand verkeert. Onder 'verwaarloosd' wordt verstaan:

'een schip waarvan casco en / of opbouw zodanig onvoldoende zijn beschermd tegen water- en weersinvloeden dat de instandhouding van het schip, zonder daarvoor ingrijpendere maatregelen dan het normaal te verrichten onderhoud te treffen, in gevaar komt. Een schip wordt tevens als verwaarloosd aangemerkt indien:

- *door gedeeltelijke afbraak, instorting, verwaarlozing of verandering van de woonboot de samenhang in boot en opbouw is verstoord;*
- *de detaillering van de wanden van de woonboot in ernstige mate wordt verstoord door (onderdelen van) installaties of door andere toevoegingen;*
- *de woonboot aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;*
- *de vorm of het aanzien van de woonboot in overwegende mate wordt bepaald door objecten die op de woonboot zijn geplaatst.'*

De ligplaatsvergunning kan worden ingetrokken als er sprake is van een verwaarloosd schip. Hiermee heeft de gemeente een instrument in handen om verwaarloosde schepen aan te pakken. Bij het intrekking van de vergunning kan de gemeente overgaan tot handhaving. Het verwijderen van woonschepen behoort hiertoe tot de mogelijkheden.

Uit de gehouden interviews wordt duidelijk dat het niet altijd makkelijk is om te kunnen stellen dat een schip daadwerkelijk verwaarloosd is. Het Woonschepencomité geeft aan dat deze criteria niet toepasbaar zijn omdat ze niet uitlegbaar zijn. Uit de gehouden interviews blijkt ook dat er niet altijd met voldoende daadkracht opgetreden wordt. Zodoende ontstaat er ook geen jurisprudentie en worden de criteria niet getoetst in praktijk.

3.3.2 Aanpak verwaarloosde schepen na 1 januari 2018

Na 1 januari 2018 vervalt de VOV voor planologische en bouwtechnische aspecten. Dit geldt alleen voor drijvende bouwwerken. Varende schepen vallen nog steeds onder het regime van de VOV. Maar ook de nautische aspecten uit de VOV blijven gelden voor alle woonschepen (zowel drijvende bouwwerken als varende schepen). De wetswijziging ziet niet op een verandering van dit aspect.

3.3.2.1 Varende schepen via criteria verwaarlozing uit de VOV

De criteria uit de VOV voor verwaarlozing worden door sommigen momenteel als onvoldoende scherp ervaren en moeilijk uitlegbaar. .

De gemeente Leeuwarden heeft welstandsregels voor woonschepen opgesteld (opgenomen via de verordening in de APV). Enkele van deze regels zijn objectief meetbaar. Het gaat bijvoorbeeld om de mate waarin verf is afgebladderd van een schip. Door dit meetbaar te maken, kan er objectief vastgesteld worden of er sprake is van verwaarlozing. In de praktijk blijkt dit goed te werken voor zowel woonschipeigenaren, toezichthouders en voor de welstandscommissie (toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie Hûs en Hiem). In de APV heeft de gemeente Leeuwarden een regeling (hier excessenregeling genoemd) opgenomen waarin wordt aangegeven wat een verwaarloosd schip is:

'Het uiterlijk van het vaartuig of de lig- of aanlegplaats is in ieder geval in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand indien:

- door gedeeltelijke afbraak, instorting, verwaarlozing van het vaartuig de samenhang in boot en opbouw is verstoord;
- de detaillering van de wanden van het vaartuig in ernstige mate wordt verstoord door (onderdelen van) installaties of door andere toevoegingen;
- felle of contrasterende kleuren zijn toegepast;
- daarop graffiti is aangebracht of anderszins is beklad;
- verflagen aan de buitenzijde voor tenminste 10% van het oppervlak zijn afgebladderd;
- het vaartuig aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- de vorm of het aanzien van het vaartuig in overwegende mate wordt bepaald door objecten die op het vaartuig zijn geplaatst.

Met deze regeling zegt de gemeente Leeuwarden met succes te kunnen optreden tegen verwaarloosde woonschepen.

Welstandseisen voor varende schepen

Daarnaast overweegt de gemeente om welstandseisen in te voeren voor varende schepen. Bestaande varende schepen (ligplaatsvergunningen) vallen onder het overgangsrecht. Nieuwe aanvragen moeten dan getoetst worden aan welstand. De welstandseisen moeten onderdeel worden van de VOV.

3.3.2.2 Varende schepen en drijvende bouwwerken via criteria nautische aspecten uit de VOV

De VOV blijft, als gezegd, van toepassing op alle woonschepen voor de nautische aspecten. De nautische aspecten regelen de veiligheid op het water. Het betreffen hier de kwetsbaarheid van schepen, in bepaalde kanaalvakken mogen alleen niet-kwetsbare schepen liggen, en daarnaast regelt de VOV de doorvaarbaarheid van het water voor varende schepen.

Het blijft mogelijk om verwaarloosde schepen, zowel varende schepen als drijvende bouwwerken, op grond van de nautische bepalingen aan te pakken. Hierbij valt te denken aan een verwaarloosd schip dat, vanwege de verwaarlozing, dreigt af te zinken in een vaarweg of een niet-kwetsbaar schip dat door verwaarlozing dermate kwetsbaar wordt dat de veiligheid op het water niet meer kan worden gegarandeerd. Duidelijk moet zijn, bij deze aanpak, dat er een relatie is met de nautische veiligheid.

3.3.2.3 Drijvende bouwwerken via Woningwet (Bouwbesluit en Welstand) en BOV

Voor drijvende bouwwerken gelden na 1 januari de bouwtechnische aspecten uit de VOV niet meer. Dat betekent dat verwaarlozing ook niet meer op die gronden kan worden aangepakt via de VOV, maar via het ruimtelijk spoor (Woningwet).

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit wordt van toepassing op drijvende bouwwerken. Het Bouwbesluit bevat minimumeisen aangaande onderhoud van gebouwen. Indien hieraan niet wordt voldaan, kan het college op grond van art. 1b Woningwet handhavend optreden.

Daarnaast is artikel 1a (de algemene zorgplicht) uit de Woningwet van toepassing op (drijvende) bouwwerken. De zorgplichtbepaling is een vangnetbepaling. Deze zorgplicht strekt ertoe dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid bestaat of voortduurt als gevolg van de staat en het gebruik van een bouwwerk. De zorgplicht is gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaarzettende situaties.

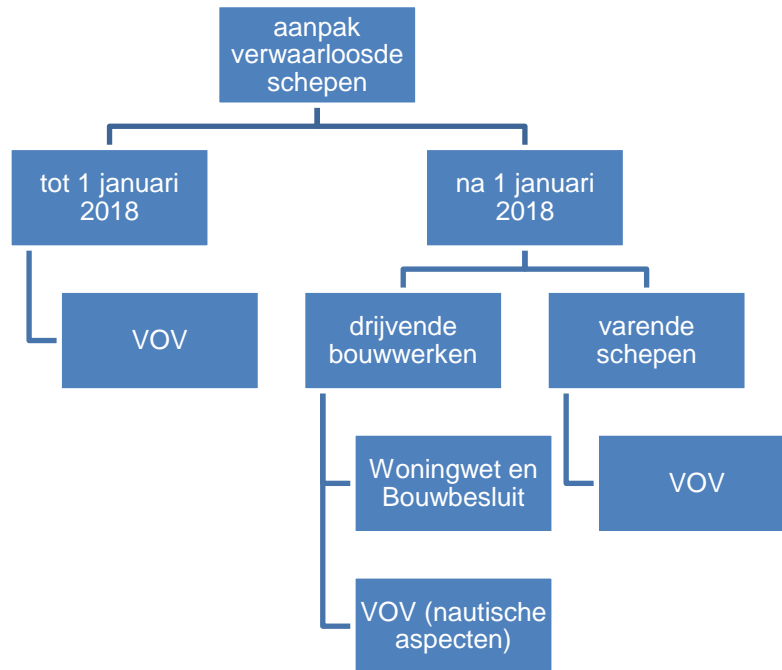
Welstand

In de VOV is de authenticiteitseis voor schepen in het beschermd stadsgezicht vastgelegd. Deze eis regelt dat hier alleen authentieke schepen mogen liggen. Per 1 januari 2018 worden deze voorschriften, voor zover ze van toepassing zijn op drijvende bouwwerken, onderdeel van de welstandsnota totdat er een nieuwe (gewijzigde) welstandsnota wordt vastgesteld. Vanaf dat moment

moeten gemeenten, indien zij voor woonboten (drijvende bouwwerken) welstandsbeleid willen voeren, dit vastleggen in die nieuwe welstandsnota. Dat betekent dat nieuwe aanvragen moeten worden getoetst aan welstand. Bestaande woonschepen vallen onder het overgangsrecht. *Verwaarlozing kan niet worden aangepakt op grond van een nieuwe welstandsnota.*

Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater

Het BOV regelt het gebruik en de maatvoering voor woonschepen. Het regelt echter niet de staat van een woonschip. Wanneer er strijdigheid is met de regels uit het BOV kan handhavend worden opgetreden. *Verwaarlozing van een woonschip wordt niet in planregels geregeld.*



schema reguleren verwaarloosde schepen

4 Verbod op verhuur in Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade

In het voorgaande zijn de mogelijkheden besproken op basis waarvan kamerverhuur en de aanpak van verwaarloosde schepen gereguleerd kan worden. De gemeente wil onderzoeken in hoeverre een verbod op kamerverhuur in bepaalde kanaalvakken mogelijk is. Dit verbod moet per 2023 geregeld zijn. De mogelijkheden en gevolgen van een dergelijk verbod worden in dit hoofdstuk besproken.

4.1 Verbod op functie kamerverhuur via BOV

Het bestemmingsplan regelt het gebruik (functie) van gronden en gebouwen. Per 1 januari 2018 geldt dit ook voor drijvende bouwwerken. Het uitsluiten van de functie van kamerverhuur zal dus via het BOV moeten plaatsvinden. Het BOV wordt in 2018 herzien.

Overgangsrecht bestaande woonschepen

Bij een bestemmingsplanherziening moeten in beginsel alle legaal verkregen rechten, dus ook de per 1 januari 2018 ontstane omgevingsvergunningen, positief bestemd worden. Het wegbestemmen van kamerverhuur, wat met een verbodsbepaling wordt gedaan, kan alleen als aannemelijk kan worden gemaakt dat dit nodig is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en als aangetoond wordt dat de functie ook binnen de planperiode (onder de Wro nog steeds 10 jaar) gaat verdwijnen. Met andere woorden, de gemeente moet in de toelichting op het bestemmingsplan aangeven hoe zij de feitelijke situatie (aantal woonboten met kamerverhuur) gaat terugbrengen naar de gewenste situatie (bepaald percentage of totaalverbod). Daarbij moet zij ook de financiële uitvoerbaarheid aangeven.

4.1.1 Uitsluiten nieuwe onzelfstandige kamerverhuur

Met een verbodsbepaling in de planregels kunnen er geen nieuwe vergunningen voor onzelfstandige kamerverhuur worden verleend. Dit is vergelijkbaar met de situatie op het land waar, met uitzondering van Bouwjongprojecten, geen nieuwe onzelfstandige kamers worden vergund (binnen het plangebied van HBW).

Er bestaat een risico dat er mogelijk planschade ontstaat omdat woonschipeigenaren zich geconfronteerd zien met afname van nog niet gebruikte planologische rechten. Dit risico kan eventueel verkleind worden door passieve risicoaanvaarding toe te passen.

4.1.2 Uitsluiten nieuwe zelfstandige kamerverhuur

Kamerverhuur in zelfstandige wooneenheden moet als passend worden beoordeeld op een woonschip. Een toename van het aantal zelfstandige kamers per woonschip kan worden voorkomen door te regelen dat er per woonschip één woning (één huishouden) is toegestaan. Ook kunnen beperkingen worden opgenomen door een minimale oppervlakte op te nemen (50 m²) zoals op het land (HBW).

Het risico van een minimale oppervlakte per woning op een woonschip heeft gevolgen voor nieuwe zeer kleine woonschepen die zelfstandig worden bewoond. Dit is dan niet meer mogelijk. Een alternatief zou een afwijkingsmogelijkheid zijn waarin het afwijkende gebruik nader wordt gespecificeerd. Een ander alternatief is om te bepalen dat een woonschip uitsluitend voor één woning (één huishouden) bestemd is.

4.1.3 Verbieden bestaande kamerverhuur

Het verbieden of beperken van bestaande kamerverhuur kan door het wegbestemmen van de functie. Door kamerverhuur in onzelfstandige eenheden te verbieden of door te regelen dat er minder dan het bestaande aantal zelfstandige wooneenheden aanwezig mogen zijn op een woonschip, wordt de kamerverhuur verminderd of helemaal beperkt. Dit wegbestemmen kan niet zomaar. Indien voor een dergelijke strategie wordt gekozen moet de uitvoerbaarheid worden aangetoond.

Wegbestemmen van bestaande kamerverhuur heeft onder andere tot gevolg dat:

- er directe planschade ontstaat voor woonschipeigenaren. Over de hoogte hiervan dient een planschade-expert / bevoegd taxateur uitspraken te doen;
- gerechtelijke procedures waarschijnlijk jaren duren;
- de beoogde doelstelling van een verbod op kamerverhuur in 2023 zeer waarschijnlijk niet gehaald wordt vanwege gerechtelijke procedures;
- met het wegbestemmen van de functie 'kamerverhuur' het woonschip zelf niet aangepakt wordt. Het woonschip zelf mag blijven liggen ten behoeve van de (normale) woonfunctie.

Ervaringen gemeente Amsterdam

In de gemeente Amsterdam is enige ervaring opgedaan met het wegbestemmen van woonschepen. Van belang om goed te regelen voordat een dergelijk besluit genomen wordt waren hier in ieder geval de volgende zaken:

- een motivering die aantoont dat er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'
- financiële vergoeding van alle kosten die gemoeid zijn met een verhuizing
- aanbieden van een min of meer gelijkwaardige ligplaats

Ook hier geldt dat er jarenlang is geprocedeerd om tot deze situatie te komen.

4.1.4 Risico's

Het wegbestemmen van bestaande kamerverhuur levert risico's:

- financiële risico's als de uitvoerbaarheid niet aangetoond kan worden;
- planschaderisico's voor eigenaren die zich geconfronteerd zien met beperking van planologische rechten;
- een verschil in regeling met het land (HBW) waar geen bestaande kamerverhuur is wegbestemd;
- wanneer de gewenste tijdshorizon krap is heeft dit invloed op de hoogte van eventuele schadeposten. Hoe korter de tijd is die een eigenaar krijgt om de kamerverhuur te beëindigen, des te hoger is de door de eigenaar te claimen schade;
- om financiële schade te beperken helpt het als er voldoende alternatieve ligplaatsen kunnen worden aangeboden. Het is de vraag of er voldoende, min of meer gelijkwaardige, locaties aan te bieden zijn. De gemeente wil voor de binnenstad de kamerverhuur verbieden. Het criterium van een min of meer gelijkwaardig alternatief is belangrijk gebleken bij de uitspraak van de Raad van State inzake woonschepen in Amsterdam. Het is de vraag of elke andere locatie buiten de Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade 'min of meer' gelijkwaardig wordt bevonden door een rechter.



schema verbod kamerverhuur⁷

4.2 **Verbod op kamerverhuur door intrekken vergunningen op grond van de VOV, mits voor 1 januari 2018**

Het is een optie om de vergunning van woonschepen waarop kamerverhuur plaatsvindt in te trekken. Op grond van de VOV kan dit tot 1 januari 2018 (zie 3.2.1).

De volgende oplossing kan overwogen worden. Een ligplaatsvergunning wordt per 1 januari 2018 van rechtswege een omgevingsvergunning. Als deze tijdelijk is verleend, blijft de tijdelijkheid ook na 1 januari van toepassing en geldt de planologische toestemming voor kamerverhuur voor een bepaalde periode. Dat betekent dat het gebruik daarna in strijd is met het bestemmingsplan, mits deze dan een verbod regelt.

Het is een optie om ligplaatsvergunningen voor woonschepen waar kamerverhuur voorkomt in te trekken en weer te verlenen voor bepaalde tijd opdat de toestemming voor gebruik als kamerverhuur ook na 1 januari 2018 tijdelijk is. Dit spoor zou nader onderzocht moeten worden op schaderisico's. Het valt te bezien of een periode van 5 jaar (tot 2023) lang genoeg is om huidige

⁷ De genoemde oplossingen komen overeen met de keuzes die in HBW zijn gemaakt.

ligplaatsvergunninghouders schadeloos te stellen. Daarnaast moet worden afgevraagd of hier sprake is van behoorlijk bestuur. Zeker omdat de tijd waarop vergunningen zouden moeten worden ingetrokken (slechts 1 à 2 maand tot 1 januari 2018) erg kort is. Bovendien kan dit besluit worden aangevochten. Mocht een uitspraak door een rechter na 1 januari 2018 gedaan worden (hetgeen wel zeker is) en negatief uitvallen voor de gemeente, dan herleeft de ligplaatsvergunning die dan automatisch omgevingsvergunning is geworden.

4.3 Verbod op kamerverhuur door intrekken (toekomstige) kamerverhuurvergunning (APV)

In 3.2.3 is de kamerverhuurvergunning als nieuw instrument voor het reguleren van kamerverhuur besproken. Voor het land wordt dit instrument door de gemeente nader uitgewerkt. Op dit moment is nog niet precies duidelijk wat met het instrument geregeld kan worden. Wel is het de bedoeling om misstanden tegen te gaan, zoals slechte woonomstandigheden, financiële uitbuiting, etc. De invoering van deze vergunning kan waarschijnlijk ook voor nieuwe kamerverhuurbedrijven op woonschepen. Besloten kan worden dat deze niet wordt verleend voor bepaalde kanaalvakken. Echter, op het land wordt deze vergunning gekoppeld aan kamerverhuurbedrijven die een onttrekkingsvergunning hebben. Op het water zijn geen onttrekkingsvergunningen verleend. In de uitwerking moet nader onderzocht worden of deze vergunning ook op bestaande kamerverhuurbedrijven op het water toepasbaar is.

5 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk volgen conclusies en aanbevelingen op de doelstellingen van dit onderzoek:

1. Handhaving op basis van de Verordening Openbaar Vaarwater en het bestemmingsplan (5.1.1 en 5.1.2)
2. Geen nieuwe kamerverhuur in nader te bepalen kanaalvakken (5.2)
3. Een verbod op commerciële kamerverhuur op de Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade (5.3)

5.1.1 Instrumenten voor regulering kamerverhuur: VOV, BOV, APV

Verordening Openbaar Vaarwater VOV

Tot 1 januari 2018 kunnen ligplaatsvergunningen worden ingetrokken op grond van de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV). Vergunningen voor woonschepen met kamerverhuur kunnen worden ingetrokken indien kan worden gemotiveerd dat er een gewijzigd inzicht bestaat aangaande *het belang of de belangen van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne of het aanzien van de gemeente*.

Aanbeveling

Het opstellen van een goede motivering is risicovol. De risico's met betrekking tot financiële schade zijn groot, want er zal planschade ontstaan. Daarnaast is de tijd waarbinnen deze actie moet worden voltrokken erg kort (1 à 2 maanden). Het wordt afgeraden om via deze weg woonschepen met kamerverhuur aan te pakken.

Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater BOV

Na 1 januari 2018 wordt het planologisch gebruik (de functie kamerverhuur) geregeld via het BOV. In het BOV kunnen gebruiksregels worden opgenomen voor wonen. Er moet in het BOV onderscheid gemaakt worden tussen zelfstandige en onzelfstandige kamerverhuur. Hierbij kan voor wat betreft definities aansluiting gezocht worden bij de regels van het land (HBW).

Aanbeveling

Zie 5.2

Algemeen Plaatselijke Verordening APV

De gemeente ontwikkelt op dit moment een instrument om op het land kamerverhuur te reguleren. Het betreft een kamerverhuurvergunning voor kamerverhuurbedrijven. Hierin worden zaken geregeld met betrekking tot de openbare orde en veiligheid. Het instrument is in ontwikkeling.

Aanbeveling

Onderzoek in hoeverre woonboten met meerdere verhuurbare kamers in bestaande woonschepen, parallel aan kamerverhuurbedrijven op het land, kunnen vallen onder deze nieuwe vergunning.

Aandachtspunt: kamerverhuurbedrijven op het land hebben een onttrekkingsvergunning. Woonschepen met kamerverhuur niet. De mogelijkheid tot het één op één overnemen van de regeling op het land moet goed onderzocht worden. Dit hangt af van hoe de vergunning wordt vormgegeven.

5.1.2 Instrumenten voor aanpak verwaarloosde schepen

Verordening Openbaar Vaarwater VOV

Tot 1 januari 2018 moeten alle verwaarloosde woonschepen op grond van de VOV worden aangepakt. Na 1 januari 2018 kunnen alleen verwaarloosde *varende* schepen aangepakt worden op grond van de VOV. Verwaarloosde drijvende bouwwerken niet. Verwaarlozing waarbij er een gevaar voor de nautische situatie ontstaat kan wel worden aangepakt op grond van de VOV, zowel bij varende schepen als drijvende bouwwerken.

Aanbeveling

De criteria in de VOV voor verwaarlozing van varende schepen kunnen aangevuld worden met objectief meetbare criteria. Hiervoor kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het model van de gemeente Leeuwarden.

De criteria voor handhaving op nautische aspecten zijn niet duidelijk en niet goed terug te vinden in de VOV. Ook een toelichting hierop ontbreekt. Dit verdient aandacht in de VOV.

Maak tevens duidelijk voor drijvende bouwwerken op welke grond handhaving wordt ingezet: op grond van de VOV (nautische aspecten) of het Bouwbesluit (algemene zorgplicht). En leg uit waarom voor het betreffende instrument wordt gekozen.

Betrek de afdeling Handhaving bij het opstellen en aanpassen van criteria zodat de toepasbaarheid kan worden getoetst aan de praktijk.

Woningwet en Bouwbesluit

Na 1 januari 2018 moet verwaarlozing van drijvende bouwwerken, wanneer het niet gaat om nautische aspecten, worden aangepakt via de Woningwet en het Bouwbesluit. De criteria voor verwaarlozing uit de VOV zijn niet meer van toepassing op drijvende bouwwerken.

Aanbeveling

Maak woonschepen onderdeel van het reguliere handhavingsprogramma en bepaal prioriteiten voor de aanpak verwaarloosde woonschepen in het beschermde stadsgezicht.

Maak duidelijk op welke gronden handhaving plaatsvindt (VOV of Bouwbesluit).

Betrek daarbij de afdeling Handhaving.

Woningwet en welstand

Voor drijvende bouwwerken moeten nieuwe aanvragen na 1 januari 2018 getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. *Verwaarlozing kan hier niet mee aangepakt worden.* Wel kan aanscherping van de welstandsnota er voor zorgen dat nieuwe woonschepen voldoen aan hoge(re) kwaliteitseisen.

Aanbeveling

Bekijk in hoeverre de welstandsnota op dit moment voldoende handvatten bevat voor het stellen van redelijk eisen van welstand op woonschepen. De huidige voorwaarden uit de VOV, zoals bijvoorbeeld de verplichting voor de Diepenring waar nieuwe schepen alleen authentieke schepen mogen zijn, komt nu nog niet terug in de Welstandsnota.

Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater BOV

Via het BOV kan verwaarlozing van woonschepen *niet* worden aangepakt.

5.2 Geen nieuwe kamerverhuur in nader te bepalen kanaalvakken

In het BOV kan nieuwe onzelfstandige kamerverhuur worden uitgesloten via een verbodsbepaling in de regels in nader te bepalen kanaalvakken.

Nieuwe zelfstandige kamerverhuur op woonschepen kan in nader te bepalen kanaalvakken worden beperkt via de oppervlakte-eis voor een woning (min. 50 m²) of door één woning per woonschip toe te staan. Bij een minimale oppervlakte-eis van 50 m² bestaat de kans dat er op nieuwe zeer kleine woonschepen niet gewoond kan worden.

Aanbeveling

Sluit zo veel mogelijk aan bij de regeling op het land (HBW):

- zelfstandige kamerverhuur valt onder de woonfunctie en is toegestaan op een woonschip;
- een woning is bestemd voor één huishouden;
- een woning moet minimaal 50 m² moeten bedragen;
- *of, in afwijking hiervan kan ook worden bepaald dat er per woonschip één woning is toegestaan. Hiermee wordt het op grotere arken (>100 m²) niet toegestaan om meerdere zelfstandige woningen te realiseren. Daarnaast zorgt deze bepaling er voor dat wonen op zeer kleine woonschepen (<50 m²) niet onmogelijk wordt;*
- nieuwe onzelfstandige kamerverhuur wordt niet toegestaan.

5.3 Verbod op kamerverhuur in Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade

Het is mogelijk om kamerverhuur in zijn geheel uit te bannen uit de Diepenring, Hoendiep en Eendrachtskade. De risico's zijn enorm. De financiële schade voor de gemeente is waarschijnlijk groot en het gewenste tijdspad (tot 2023) is kort. Daarnaast ontstaat er een verschil met het land waar geen bestaande kamerverhuur wordt verboden / wegbestemd.

Het wegbestemmen van woonschepen met kamerverhuur in genoemde kanaalvakken levert bij herziening van het BOV onmiddellijk een planschaderisico. Woonschipeigenaren zien zich geconfronteerd met een afname van planologische rechten.

De financiële uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Hierin moet aandacht zijn voor vergoeding van planschade, de mogelijkheden voor compensatie (alternatieve locatie, financiële regeling, etc.) en welk tijdspad wordt gehanteerd, waarbij in zijn algemeenheid geldt 'hoe korter het tijdspad, hoe hoger de financiële schade'.

Het wegbestemmen van alleen de functie kamerverhuur zorgt er niet voor dat het woonschip wordt verwijderd. Wegbestemmen van de functie kamerverhuur heeft tot gevolg dat een eigenaar een bestaand woonschip nog wel als zelfstandige wooneenheid kan verhuren. Wel ontstaat er inkomensschade voor de eigenaar omdat er minder wooneenheden zijn toegestaan.

Aanbeveling

Stel een duidelijke motivering op waaruit blijkt dat het verbieden van kamerverhuur is ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening'. *Neem rekenschap van het feit dat op het land geen bestaande kamerverhuur wordt verboden.*

Maak duidelijk of het verbieden van kamerverhuur het verbieden van *de functie* kamerverhuur betreft of dat het betekent dat ook *het woonschip* zelf verwijderd wordt. Dit onderscheid is niet alleen voor woonschipeigenaren van belang, maar ook voor het aantonen van de hele financiële uitvoerbaarheid.

Maak vervolgens duidelijk welke vormen van bestaande kamerverhuur niet langer gewenst zijn. Is dat alleen onzelfstandige kamerverhuur of worden ook beperkingen opgelegd aan bestaande zelfstandige kamerverhuur door bijvoorbeeld het aantal wooneenheden te verminderen.

Regel de financiële uitvoerbaarheid voordat er een herziening van het BOV plaatsvindt om planschade te voorkomen. Regel in de financiële uitvoerbaarheid de kosten voor verplaatsing of het opkopen van woonschepen. Regel, bij verplaatsing, voldoende min of meer gelijkwaardige alternatieve locaties. Regel een voldoende lang tijdspad om financiële schade te beperken. Een financieel expert moet hierbij ondersteuning bieden.

6 Verantwoording

Dit onderzoek is tot stand gekomen door uitgebreid deskresearch te plegen waarbij kennis en ervaring van het opdrachtnemende bureau zijn meegenomen. Daarnaast zijn een aantal interviews gehouden om kennis en opvattingen bij personen bij de gemeente te inventariseren. Tevens zijn een aantal personen van andere gemeenten geïnterviewd en is gesproken met een afvaardiging van het Woonschepencomité.

Deze notitie is met de meeste zorg samengesteld. Desalniettemin is het opdrachtnemende bureau niet verantwoordelijk voor fouten en / of eventuele tekortkomingen in dit rapport. We hebben ons niet bevoegd bevonden om uitspraken te mogen doen over de hoogte van eventuele te leiden planschade als gevolg van de beschreven juridische maatregelen. Hiervoor zal een deskundig planschade-expert of taxateur nadere uitspraken moeten doen.

De volgende personen zijn geïnterviewd:

Gemeente Groningen

Angelique Blaauw
Lynke Koopal
Michiel de Boer
Arjen Melchert
Henk van der Velde
Robbert Leeuw
Pieter van der Sande
Jaap Dallinga



Gemeente Amsterdam

mevr. Y. Huisman
dhr. F. Arends

Gemeente Leeuwarden

mevr. Stam
dhr. A. Schurer

Gemeente Utrecht

dhr. P. de Jonge

Gemeente Zwolle

mevr. I. van der Zee
dhr. P. Naayen



Woonschepencomité

dhr. D. van Driel
dhr. N. Tiel

auteur: Jan Pieter Koppert
Squarez Recruitment
Leemansweg 51
6827 BX Arnhem

foto's: Jan Pieter Koppert

