

Vergaderjaar 2009–2010

31 757

Stedenbeleid vanaf 2010

28 325

Bouwregelgeving 2002–2006

Nr. 12

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 november 2009

Aanleiding

Graag wil ik u informeren over verschillende acties die ondernomen zijn om waterwonen te stimuleren. Het gaat om acties die ik u, mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, heb toegezegd in mijn brief van 12 september 2008, kamerstuk 31 200 XVIII, nr. 74.

De aanleiding voor de toegezegde acties is een advies uitgebracht door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) over waterwonen. Ondanks dat er in de praktijk veel belangstelling is voor waterwonen komen locaties maar beperkt tot stand. Dit geldt vooral voor drijvende woningen. De SEV heeft hiernaar onderzoek gedaan en advies uitgebracht. Het onderzoek toont aan dat er geen belemmeringen zijn in de bouwregelgeving omdat waterwonen en wonen op het land gelijk zijn voor de bouwregelgeving. Voor de helderheid, onder waterwoningen versta ik hier bouwwerken in zin van de Woningwet die dus voldoen aan het Bouwbesluit 2003.

Antwoord

Obstakels zitten met name in de onbekendheid met het onderwerp en onduidelijkheid over een aantal aspecten van de regelgeving. Er is vooral duidelijkheid nodig over de status van waterwoningen als onroerende dan wel roerende zaak. Om meer duidelijkheid te bieden aan initiatiefnemers heb ik een aantal acties toegezegd. Drie hiervan zijn inmiddels afgerond. Het betreft een juridisch aanbeveling over de status van drijvende woningen als onroerende zaken, een handreiking opgesteld door de VROM-Inspectie en het instellen van een helpdesk waterwonen. De resultaten van deze acties wil ik hierbij graag aan u kenbaar maken.¹

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Juridisch status; Onroerende of roerende zaak?

Onder waterwoningen worden in de praktijk verschillende soorten woningen verstaan. In het volgende worden hiermee drijvende woningen en amfibische woningen (dat zijn woningen die met het waterpeil meebevegen) bedoeld omdat hierover met name onduidelijkheden bestaan. Voor woningen die gebouwd zijn op de vaste wal of geconstrueerd op in de bodem geplaatste palen is het evident dat die, juridisch gezien, een onroerende zaak zijn. Voor drijvende en amfibische woningen is dit niet altijd duidelijk waardoor initiatieven in de praktijk moeizaam tot uitvoering komen. Het onderscheid maken met roerende zaken zoals woonschepen blijkt soms lastig, waardoor problemen kunnen ontstaan met bijvoorbeeld financiering of verzekering. Om deze initiatiefnemers tegemoet te komen wil ik op dit punt meer helderheid bieden.

Zoals in voorgenoemde brief al werd aangekondigd, is onderzocht wat de juridische status is van drijvende en amfibische woningen; betreft het onroerende of roerende zaken? Het blijkt niet nodig te zijn om nieuwe wettelijke regelingen te ontwikkelen omdat de juridische status van waterwoningen als onroerende zaak in de praktijk voldoende onderbouwd kan worden. Bovendien kleven aan nieuwe wettelijke regels een aantal nadelen, naast toename van de regeldruk. Ik kom daarop in het vervolg van deze brief terug.

Wanneer een object een bouwwerk is in de zin van de Woningwet laat de jurisprudentie zien dat het aannemelijk is dat waterwoningen die niet bedoeld zijn om er na afmering mee te varen én waarvan de bewoners ook de bedoeling hebben dat de woningen duurzaam ter plaatse blijven, onroerende zaken zijn. Of de waterwoningen wel of niet losgekoppeld kunnen worden, is niet van belang, want het gaat om de intentie om duurzaam ter plaatse te blijven. Uit de jurisprudentie kan verder worden afgeleid dat dit ook opgaat voor drijvende of amfibische gebouwen bedoeld voor andere functies, zoals werken of recreëren.

Met de volgende voorwaarden dient hierbij wel rekening gehouden te worden. Er moet een bestemmingsplan zijn waarin de waterwoningen passen en waarin ook goed gelet is op de sectorale natuur- en milieuwetgeving. In het bestemmingsplan kan het beste gekozen worden voor de figuur van de dubbelbestemming: water én waterwoningen. Daarnaast moeten waterwoningen voldoen aan de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit. In de praktijk blijkt dit laatste geen enkel probleem te zijn.

Het is dus mogelijk om een degelijke onderbouwing te leveren voor de stelling dat drijvende woningen c.q. amfibische woningen juridisch gezien onroerende zaken kunnen zijn. Een algemeen geldende uitspraak hierover is echter niet mogelijk. Alleen de rechter kan van geval tot geval duidelijkheid geven over de juridische status van een waterwoning in het specifieke geval.¹ Om hierin generiek te voorzien zou een nieuwe wettelijke regeling moeten worden opgesteld. Er zijn echter een aantal redenen te noemen waarom dit, in elk geval voor dit moment, niet beoogd wordt. Op de eerste plaats omdat het vastleggen in generieke regels, naar verwachting, belemmerend zal werken voor de markt van waterwonen. Het is namelijk een onderwerp dat nog volop in ontwikkeling is. Ten tweede, zal het voltooiën van wetgeving de nodige tijd vragen. Om deze redenen kies ik ervoor de huidige vrijheid voort te zetten en niet in te perken door wetgeving die de huidige dynamiek kan smoren. Gemeentebesturen kunnen dus in hun structuurvisie en bestemmingsplan zelf aangeven of zij ruimte bieden aan waterwoningen, zijnde onroerende zaken die per definitie voldoen aan het Bouwbesluit of aan woonschepen, zijnde roerende zaken die niet aan het Bouwbesluit hoeven te voldoen.

¹ De brief van toenmalig staatssecretaris Remkes aan wethouder Stadig van Amsterdam over huursubsidie i.r.t de waterwoningen in IJburg (1999) maakte dit voorbehoud ook al.

Handreiking VROM-Inspectie

Door de VROM-Inspectie is de handreiking «Drijvende woningen en de bouwregelgeving» uitgebracht. In deze handreiking, die bijgevoegd is, geeft de VROM-Inspectie op heldere wijze uitleg aan de bouwregelgeving voor drijvende bouwwerken. De handreiking is met name bedoeld om ontwikkelaars, bouwers en gemeentelijke plantoetsers gelijkwaardig te laten communiceren tijdens het proces van bouwvergunningverlening. Ook kunnen financiers en verzekeraars de handreiking gebruiken voor het inschatten van risico's bij zaken als verzekeringen en hypotheekverstrekking, en -neming.

In de handreiking worden de volgende onderwerpen behandeld:

- de jurisprudentie over het begrip «bouwwerk in de zin van Woningwet» en de criteria wanneer dit bouwwerk een «(on)roerende zaak» is.
- de fysieke inkadering van drijvende woningen wat betreft gebruiksfuncties en beheervormen.
- relevante bouwtechnische onderwerpen, welke geselecteerd zijn na interviews met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwers en op basis van bestaande rapporten zoals het SEV advies inzake Waterwonen (april 2008).
- onderwerpen waarover de bouwregelgeving geen uitspraken doet maar waaraan wel behoefte bestaat aan een regeling hetzij publiekrechtelijk hetzij privaatrechtelijk, zoals bijvoorbeeld over drijfvermogen.

Deze handreiking is inmiddels aangeboden aan gemeenten en andere belanghebbende instanties en ook digitaal beschikbaar gesteld.

Helpdesk waterwonen

Voor verdere kennisverspreiding en kennisontwikkeling faciliteer ik een helpdesk voor vragen over waterwoningen. De helpdesk waterwonen richt zich op andere overheden zoals gemeenten, waterschappen en provincies maar ook op bouwers en studenten. De helpdesk bestaat uit een site met informatie over waterwonen en een contactadres waar vragen gesteld kunnen worden aan experts. De antwoorden op deze vragen worden vervolgens op de site geplaatst. De site, die steeds verder gevuld gaat worden, bevat ook een kennisbank met ondermeer wet- en regelgeving, rapporten, lopende projecten en scripties en voorbeeldprojecten. De inbreng van praktijkkennis is van essentieel belang en hiervoor zorgt een expertteam en een begeleidingscommissie waaraan diverse partijen deelnemen zoals de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen, ministerie van Verkeer en Waterstaat, VROM-Inspectie en kennisinstututen zoals de SEV en Leven met Water. Ook de markt wordt betrokken. De helpdesk waterwonen gaat begin december 2009 van start en maakt onderdeel uit van de website www.maakruimtevoorklimaat.nl. Volgend jaar wordt de helpdesk geëvalueerd en zal, naar verwachting, een vervolgpodracht gegeven worden voor nog 2 jaar.

Andere toezeggingen

Een vierde en laatste actie betreft een verkenning naar een stimuleringsprogramma voor waterwonen. Deze verkenning zal worden afgestemd met de voorgenoemde evaluatie van de helpdesk waterwonen, zodat gebruik gemaakt kan worden van de opgedane ervaringen en signalen uit de praktijk.

Daarnaast heb ik u toegezegd om aandacht te besteden aan waterwonen als mogelijke oplossing voor klimaatadaptatie bij verstedelijkingsafspraken en grote ruimtelijke opgave. Belangrijkste motief hiervoor is dat waterwonen het mogelijk maakt om wonen en water te combineren hetgeen kan bijdragen aan stedelijke verdichting en het creëren van nieuwe aantrekkelijke woonmilieus. Vanuit klimaatoptiek biedt het combineren van water met wonen, evenals met werken en recreëren, bovendien het belangrijke voordeel dat de aanwezigheid van water voor verkoeling kan zorgen ter voorkoming van hittestress. In het rijksreferentiekader verstedelijking 2010–2020 is waterwonen daarom opgenomen als waterrobuuste oplossing voor klimaatadaptatie.

Daarnaast heb ik mij sterk gemaakt voor het opnemen van klimaatadaptatie in de Nota Ruimte projecten. Een belangrijk voorbeeld is Stadshavens in Rotterdam.

Voor Stadshavens worden nu ambitieuze plannen ontwikkeld voor drijvende gebouwen voor wonen, werken en recreëren. Rotterdam is voornemens om in 2010 een drijvend kennis- en informatiecentrum te openen en streeft naar een eerste grootschalige drijvende woonwijk. Een ander voorbeeld is het Nota Ruimte project Haarlemmermeer. Hier wordt ook ingezet op een vorm van waterwonen waardoor de grootschalige opgaven voor woningbouw en waterberging op aantrekkelijke wijze gecombineerd kunnen worden.

Conclusie

Waterwonen kan een steentje bijdragen aan een meer duurzame inrichting van Nederland. Het maakt het mogelijk om wonen en water te combineren en levert tevens een aantrekkelijke vorm van wonen op. Hiervoor maak ik mij sterk en met de acties – meer duidelijkheid over de juridische status; de handreiking en de helpdesk – hoop ik initiatieven voor waterwoningen in de praktijk te kunnen steunen.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. M. Cramer