



1999 11:00
MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Postbus 30941
2500 CX Den Haag
Interne postcode
Tel: 070-3391956
Fax: 070-3391255

P.03

Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting
Huursubsidie

Gemeente Amsterdam
t.a.v. de wethouder voor de volkshuisvesting
drs. D.B. Stadij
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

DBD 1999232979

15 NOV. 1999

Onderwerp

huursubsidie in relatie tot waterwoningen

Geachte heer Stadij,

In verband met de ontwikkeling en nadere uitwerking van het plan IJburg heeft u een aantal keren de vraag aan de orde gesteld of huursubsidie kan worden verstrekt bij waterwoningen.

De reden waarom mijn standpunt nogal lang op zich heeft laten wachten heeft te maken met de vraagstelling of de waterwoning in juridische zin als woning kan worden beschouwd, te meer omdat het begrip woning nergens in de regelgeving is gedefinieerd.

De huursubsidiewet gaat namelijk in relatie tot het BW uit van het begrip woonruimte, waar ook een woning als bedoeld in de Woningwet onder wordt verstaan. In de systematiek van de Woningwet is er vervolgens sprake van een woning als deze voldoet aan de bouwtechnische voorschriften voor woningen in het Bouwbesluit. De waterwoning moet daarom, net als iedere andere woning, voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit en er moet een bouwvergunning voor kunnen worden verleend. Hiermee moeten waterwoningen dus passen in het bestemmingsplan van uw gemeente.

Indien de waterwoning, anders dan een woonboot of woonschip, aan deze voorwaarden kan voldoen, is huursubsidie voor dit type woning mogelijk en kan ook een huisvestingsvergunning voor een waterwoning worden verstrekt.

Afgaande op de door uw gemeente aangereikte informatie zie ik vooralsnog geen belemmeringen in de technische regelgeving die het realiseren van projecten waterwoningen in de weg zouden kunnen staan.

Dilligen

Kenmerk

Datum

Bladnummer

DBD 1999232979

2

Mochten zich in de praktijk toch zulke belemmeringen voordoen, dan kan gebruik gemaakt worden van de gelijkwaardigheidsbepalingen in het Bouwbesluit. En mochten deze niet tot een oplossing leiden, dan kan nog overwogen worden om de vrijstellingsbepaling in artikel 7 van de Woningwet toe te passen. Aan de hand van praktijkervaringen met de waterwoning kan worden bezien of aanpassing van het Bouwbesluit op die punten dan gewenst is.

Bewoners van een waterwoning kunnen dus in aanmerking komen voor huursubsidie. Daarmee kunnen waterwoningen ook in de sociale huursector worden gerealiseerd en zijn ze ook voor de lagere inkomensgroepen bereikbaar.

Ik plaats hierbij één kanttekening. Op dit moment bestaat er geen jurisprudentie over de vraag of de waterwoning als onroerende zaak kan worden bestempeld. Het zijn van een onroerende zaak is voor de vrije sector niet zo belangrijk, maar wel voor de sociale huurwoningen. Want in geval van een roerende zaak zal er btw op de huurprijs moeten worden geheven.


Een waterwoning is in mijn visie een onroerende zaak, omdat deze duurzaam met de grond (waterbodem) wordt verenigd. Dat het geheel in verband met variërende waterstanden verticaal iets langs zijn verankering moet kunnen bewegen, doet mijns inziens niets af aan het duurzame karakter. De toetsing hiervan is echter niet aan mij maar aan de rechter.

Mede met het oog op deze nog niet gedane rechterlijke toetsing kunt u het zijn van "onroerende zaak" benadrukken door bij waterwoningen de normale woningprocedures toe te passen. Daarmee wordt de tegenstelling met echte woonschepen extra benadrukt. Zo kunt u de kavels in eigendom of in erfpacht uitgeven, de toewijzing van kavels en (koop- en huur)woningen op dezelfde manier als bij gewone woningen laten verlopen, eigendom en beheer van de (sociale) huurwoningen onder de corporaties laten vallen en huisvestingsvergunningen verlenen.

Ik vertrouw er op u met deze brief genoegzaam te hebben geïnformeerd en dat u uw plannen rondom IJburg mede op basis van dit schrijven verder zult kunnen vormgeven en realiseren.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer



J.W. Romkes