

Binnen de vaste commissies voor Financiën en Binnenlandse Zaken hebben enkele fracties de behoefte om over de brief van de staatssecretaris van Financiën, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 1 april 2011 inzake ligplaatsen voor woonboten (32730, nr. 1), enkele vragen en opmerkingen voor te leggen.

De vragen en opmerkingen zijn op 28 april 2011 aan de staatssecretaris van Financiën voorgelegd.

De voorzitter van de commissie,  
Dezentjé Hamming-Bluemink

De adjunct-griffier van de commissie,  
Giezen

## **I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD**

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen de brief van staatssecretaris van Financiën met de beantwoording van de vragen over de verhoging van de tarieven van de ligplaatsen voor woonboten. Deze leden waarderen de tegemoetkomingen die de staatssecretaris in deze beantwoording reeds doet, maar zien ook aanleiding tot het stellen van enkele aanvullende vragen.

De staatssecretaris geeft aan dat de tariefsverhoging is gebaseerd op marktconforme tarieven. Kan de staatssecretaris aangeven of hier onderzoek aan ten grondslag ligt en of zo'n onderzoek ter onderbouwing van de tarieven ook inzichtelijk kan worden gemaakt voor de Kamer? Is er rekening gehouden met het feit dat de gebruikswaarde van water lager is dan van grond en zo ja, op welke wijze? Past de door de Staat gehanteerde berekeningsmethodiek binnen de huidige contracten met de ligplaatshouders of dienen deze contracten opengebroken te worden?

Waarom heeft er sinds 1996 geen herziening meer plaatsgevonden van de huurprijs voor het gebruik van Staatswater en -oevers door woonbootbewoners? Is te becijferen hoe de tarieven anno 2011 zouden zijn uitgekomen als deze herziening wel zou hebben plaatsgevonden?

Is het feit dat een contract voor een ligplaats opzegbaar is door de verhuurder meegewogen in de tariefstelling en zo ja, op welke wijze?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA**

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de staatssecretaris over de ligplaatsen voor woonboten. Met de versoepeling van het beleid op drie punten is de pijn voor de bewoners van woonboten in rijkswater verminderd.

De leden van de PvdA-fractie begrijpen het standpunt van de staatssecretaris dat deze huurprijsverhoging wordt voorgesteld omdat de huurprijs voor een ligplaats ondanks indexering achter is gebleven bij de grondwaardeontwikkeling van wonen op het land. Wel vinden deze leden dat de verhoging in een te korte periode wordt verhaald op de woonbootbewoners. De leden van de PvdA-fractie willen dat dit wordt uitgesmeerd over een langere periode. Wat is de visie van de staatssecretaris hierop?

Ook zijn deze leden van mening dat de manier waarop de staatssecretaris dit naar buiten heeft gebracht onhandig was en geleid heeft tot veel onrust, onzekerheid en financiële zorgen bij woonbootbewoners. Graag een reactie van de staatssecretaris.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV**

De leden van de PVV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de brief van de staatssecretaris. Het betreft hier 900 gevallen op rijksniveau, er is in het totaal (na verhoging) een bedrag van € 850 000 mee gemoeid.

De problematiek speelt ook bij lokale overheden. De leden van de PVV-fractie verzoeken de staatssecretaris dan ook op korte termijn te komen met passende standaardvoorwaarden voor de huurovereenkomsten of een passende modelovereenkomst in deze gevallen. Bezien dient te worden of in de standaardvoorwaarden niet vastgelegd kan

worden dat de huurcommissie bij een geschil over de vastgestelde huurprijs als toetsers kan optreden, dit om een rechtsgang te voorkomen.

Verder wijzen de leden van de PVV-fractie er op dat veel van de benodigde gegevens reeds te vinden zijn in de Basisadministratie WOZ en dat daar dan ook zoveel mogelijk bij aangesloten dient te worden.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA**

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de staatssecretaris over de ligplaatsen voor woonboten met de antwoorden op de gestelde vragen. Deze leden blijven niettemin in het bijzonder aandacht vragen voor de soms enorme huurprijsverhogingen van ligplaatsen voor woonboten.

De staatssecretaris komt nu met enkele voorstellen hangende de dialoog met de Kamer om de gevolgen van de huurprijsverhoging wat te verzachten. Deze voorstellen; oprekking van de gewenningsperiode van drie naar vijf huurjaren, oprekking van de opzegtermijn, alsmede gebruikmaking van de gewijzigde uitvoeringsverordening BTW, vinden de leden van de CDA-fractie op zich positief. Tegelijkertijd constateren deze leden ook dat deze punten geen echt nieuw beleid zijn, de tariefsverhogingen blijven immers onverminderd van kracht.

Dit is in de ogen van de leden van de CDA-fractie toch wel problematisch. De gemiddelde stijging bedraagt, zo blijkt uit het antwoord op de vragen, gemiddeld 128,12%. Deze leden vinden deze stijging toch echt onverantwoord. In aanvulling hierop dan ook de vraag om de huurprijsverhogingen te beperken tot maximaal 50%. Dit lijkt deze leden redelijk. Kan de staatssecretaris een voorstel ontwikkelen waarin met deze maximale prijsstelling rekening wordt gehouden? Welke methodiek zou wellicht leiden tot uitkomsten die beter aan de beginselen van behoorlijk bestuur voldoen?

In antwoord op de vragen over het uitsluiten van woonschepen van de Huursubsidiewet blijkt dat dit te maken heeft met de grote diversiteit aan woonschepen en ligplaatsen die het onmogelijk zou maken een en ander onder eenduidige regelgeving te brengen. De leden van de CDA-fractie vragen of er toch niet een mogelijkheid tot een mate van bescherming gevonden kan worden, waarbij bijvoorbeeld een eigenaar niet geconfronteerd kan worden met opzegging van het contract voor de ligplaats, zonder dat een redelijk alternatief voorhanden is.

De leden van de CDA-fractie krijgen van zeer veel verschillende woonbooteigenaren te horen dat deze ingezette huurprijsverhogingen onredelijk en onbillijk zouden zijn. Dit geeft toch wel aan dat het ingezette beleid van de staatssecretaris op veel weerstand stuit. Op welke wijze heeft de staatssecretaris nu rekening gehouden met deze gevoelens van weerstand? Waarom gaat u hier eigenlijk aan voorbij in de antwoorden op de vragen?

Uit een brief van Domeinen uit augustus 2006 blijkt dat er een eenheidsprijs was overeengekomen met de Landelijke Woonboten Organisatie. Destijds is ook bepaald dat die prijs jaarlijks aan de hand van prijsindexcijfers zou moeten worden aangepast. Dit is ook marktconform. Kan de staatssecretaris nu nog eens precies aangeven waarom hiervan wordt afgeweken?

De leden van de CDA-fractie schrikken van het feit dat vijf mensen aan het Rijk een bijdrage van € 65 000 betaald hebben voor de aanleg van een nieuwe ligplaats in zijkanaal B in Velzen. Is het legaal om aan een nieuwe bewoner van een nieuwe huurwoning zo'n bijdrage in rekening te brengen? Zo nee, waarom niet? En meent de staatssecretaris serieus dat deze mensen ook binnen drie maanden door Rijkswaterstaat zonder enig vorm van compensatie van hun ligplaats verwijderd kunnen worden?

Is de staatssecretaris bereid om binnen twee weken met vertegenwoordigers van de huurders om tafel te gaan zitten en te kijken of er een situatie bereikt kan worden waarbij:

- de huren en huurstijgingen reëel en redelijk zijn;
- er een stelsel ontstaat waarbij de ligplaatsen geen waarde meer hebben in het economisch verkeer en niet verhandelbaar meer zijn op termijn;
- er een vorm van bescherming van de ligplaats is voor de pachter indien de overheid de grond nodig heeft of een forse huurverhoging nodig heeft (bescherming kan ook een alternatieve ligplaats zijn).

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP**

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de beantwoording van de vragen van de Kamer over de tarieven van ligplaatsen voor woonboten.

De leden van de SP-fractie delen de opvatting dat van woonbooteigenaren verwacht mag worden dat zij een redelijke – marktconforme – prijs betalen voor het perceel dat zij huren. Deze leden zijn echter van mening dat het niet redelijk is om woonbooteigenaren met plotselinge gigantische huurprijsverhogingen te confronteren. Woonbootbewoners hebben veelal te maken met hypotheeklasten met betrekking tot de boot en overige bijkomende woonlasten. Zoals iedere bewoner heeft ook een woonbootbewoner een woonquote, dat veelal een significant deel uitmaakt van zijn inkomen. Investerings in de boot, regulier onderhoud en de omvang en aflossing van de hypothecaire schuld leggen doorgaans een groot beslag op het besteedbaar inkomen. Woonbooteigenaren houden bij het plannen van het onderhoud en het afsluiten van de hypotheek voor de lange termijn rekening met structurele lasten zoals het liggeld. Plotselinge stijging van de liggelden leidt – zo blijkt ook uit meerdere brieven van woonbootbewoners aan de SP-fractie – tot een onredelijke verstoring en verhoging van de woonlasten die uiteindelijk tot betalings- en huisvestingsproblemen kunnen leiden. Kan de staatssecretaris inzicht geven in de gemiddelde woonquote van woonbootbewoners, en kan hij voorrekenen welk effect de tariefverhoging heeft op deze woonquote? Wat acht de staatssecretaris een redelijke woonquote voor woonbootbewoners? Zal deze tariefverhoging tot financierings- en huisvestingsproblemen leiden onder woonbootbewoners? Zo ja, in hoeveel gevallen?

Bij het bepalen van de tarieven heeft de staatssecretaris ondermeer gebruik gemaakt van het woningwaarderingsstelsel en de grondwaarde van sociale huurwoningen. Een belangrijk verschil met reguliere huurders, van bijvoorbeeld appartementen, is dat reguliere huurders bij betaling van de huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel huurbescherming genieten. Huurders zonder of met beperkte huurbescherming (zoals bij huur op basis van de Leegstandswet en bij bruikleenovereenkomsten) ontvangen een redelijke korting op de huurprijs omdat zij aan een beperkt opzegtermijn verbonden zijn. Acht de staatssecretaris het dan niet redelijk dat bij woonbootbewoners – waarbij dus sprake is van beperkte huurbescherming/beperkte opzegtermijnen – het niet meer dan redelijk is dat het tarief voor de liggelden net als bij de Leegstandswet en bij

bruikleenovereenkomsten fors lager is dan het woningwaarderingsstelseltarief? De staatssecretaris is uitgegaan van het woningwaarderingsstelsel, woningcorporaties vragen gemiddeld slechts 72% van de maximale huur. Van welk percentage van de maximale puntprijs is de staatssecretaris in zijn tariefbepaling uitgegaan? De staatssecretaris geeft aan bij de berekeningsmethodiek voor de bepaling van het tarief aansluiting te hebben gezocht bij de grondwaarde van sociale huurwoningen. Is de staatssecretaris het met de leden van de SP-fractie eens dat de gebruikswaarde van water lager is dan dat van grond? In de eerdere schriftelijke vragenronde hebben de leden van de SP-fractie gevraagd of het onderzoek en de berekeningen die ten grondslag liggen aan de berekeningsmethodiek ter inzage kunnen worden gelegd. In de schriftelijke beantwoording wordt hier verder niet op in gegaan. De leden van de SP-fractie achten het onmogelijk om zonder deugdelijke onderbouwing van de berekening en zonder inzage in de volledige berekeningsmethodiek te kunnen beoordelen of de berekeningsmethodiek redelijk is. Is de staatssecretaris bereid om alsnog inzage te geven in de volledige berekeningsmethodiek en de daar aan ten grondslag liggende cijfers en onderzoeken? Zo nee, waarom niet?

Op de vraag waarom woonbootbewoners niet in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag stelt de staatssecretaris dat dit te maken heeft met de grote diversiteit aan woonschepen en ligplaatsen die het nagenoeg onmogelijk maakt deze onder eenduidige regelgeving te brengen. De leden van de SP-fractie constateren echter dat het de staatssecretaris wel gelukt is om deze grote diversiteit onder te brengen in slechts drie tarieven. Is de staatssecretaris het met de leden van de SP-fractie eens dat wanneer liggelden in slechts drie tarieven te verdelen zijn, het eveneens vrij eenvoudig is om aan deze drie tarieven zeer eenvoudig een huurtoeslag te verbinden? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat woonbootbewoners niet overgeleverd mogen worden aan de willekeur van de politiek. Woonbootbewoners zouden enige huurprijsbescherming moeten kunnen genieten zodat zij – na jarenlange slechte indexatie van de liggelden in betere tijden – niet de melkkoe worden in financieel slechte tijden. Zeker wanneer de overheid de verhuurder is mag er van de verhuurder behoorlijk gedrag worden verwacht. De leden van de SP-fractie pleiten daarom (al jaren) voor de introductie van een wettelijk verankerde huurprijsbescherming voor woonbootbewoners. Wat is de mening van de staatssecretaris over een mogelijke wettelijke huurprijsbescherming voor woonbootbewoners? Deelt hij de mening van de leden van de SP-fractie? Zo nee, waarom niet?

De staatssecretaris wijst in zijn beantwoording op de mogelijkheid van woonbootbewoners om bij onredelijk geachte huurprijzen naar de rechter te stappen. Naar de rechter stappen is een veelal dure en grote stap. Deelt de staatssecretaris deze conclusie, en zo ja, is hij bereid om samen met de minister van Binnenlandse Zaken de mogelijkheid te onderzoeken om de geschillenbeslechting met betrekking tot liggelden van ligplaatsen voor woonboten bij de huurcommissie onder te brengen?

De leden van de SP-fractie achten het buitengewoon laakbaar dat woonbootbewoners die in beroep gaan en uiteindelijk op een bindend advies of gerechtelijke vaststelling uitkomen niet in aanmerking komen voor gewenning. Het vervallen van het recht op gewenning werpt een onredelijke drempel op om bezwaar te maken tegen de huurprijs. Onderschrijft de staatssecretaris dat woonbootbewoners een redelijke mogelijkheid moeten hebben om bezwaar te kunnen maken? Zo ja, is hij bereid om het recht op gewenning in alle gevallen van kracht te laten zijn? Zo nee, waarom niet?

Wat is er op tegen om bij bestaande contracten uit te blijven gaan van een prijsverhoging op basis van indexatie (Consumenten Prijsindexcijfer), en het nieuwe tariefstelsel slechts te betrekken op nieuw af te sluiten contracten?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66**

De leden van de fractie van D66 hebben kennisgenomen van de brief van de staatssecretaris met de beantwoording van de schriftelijke Kamervragen.

De leden van de D66-fractie zijn bezorgd over de disproportionele huurstijgingen voor water- en oevergebruik. Deze leden zijn van mening dat de uiteindelijke huurstijgingen op te brengen moeten zijn door de bewoners van woonboten en de stijgingen daarmee binnen het redelijke moeten vallen. Daarnaast zijn deze leden van mening dat de bewoners voldoende tijd moeten krijgen om zich aan te passen aan de nieuwe situatie. De overgangstermijnen moeten daarmee reëel zijn. Dat is, ook met de voorgestelde tegemoetkomingen van de staatssecretaris, volgens deze leden niet het geval.

De leden van de D66-fractie constateren dat de zeer grote verhoging van liggelden neerslaat bij een hele beperkte groep huurders. De leden zijn van mening dat bezuinigen en verhoging van de inkomsten van het kabinet niet onevenredig hard bij beperkte groepen mensen moeten neerslaan.

De leden constateren dat het landelijke tarief voor water- en oevergebruik voor ligplaatsen wordt vervangen door een gedifferentieerd tarief. Hierbij wordt rekening gehouden met de invloed van omgevingsfactoren op woonbootlocaties. Kan de staatssecretaris aangeven wat deze omgevingsfactoren precies behelzen? Wat zijn voor- en/of nadelen van een locatie? Op welke manier zullen deze omgevingsfactoren worden vastgesteld door het kabinet?

De leden van de D66-fractie constateren voorts dat de positie van huurders van ligplaatsen voor woonboten zeer onduidelijk is. Zo schrijft de staatssecretaris in zijn brief dat deze huurders geen recht hebben op huurbescherming aangezien woonboten niet worden beschouwd als «woonruimte» volgens Boek 7, titel IV van het Burgerlijk Wetboek (BW). Echter gelden voor hen wel de artikelen uit de eerste vier afdelingen van titel 7.4 BW (Huur), waaruit rechten en plichten voor verhuurder en huurder voortvloeien. Deze leden vinden dat er een heldere en consequente lijn moet zijn voor de positie van woonbootbewoners, om te voorkomen dat zij tussen wal en schip vallen. Deelt de staatssecretaris de mening dat het insluiten van deze categorie huurders in het BW zal bijdragen aan het verstevigen van de rechtspositie van deze huurders? Zodat dat zij daarmee ook recht hebben op huurbescherming. Is de staatssecretaris bereid dit te regelen? Kan hij dit motiveren?

De leden van de D66-fractie constateren dat de staatssecretaris in zijn brief aangeeft niet bereid te zijn een overgangstermijn/gewenningsperiode in te voeren voor diegenen die bezwaar maken tegen de huurstijging. Als reden hiervoor wordt aangevoerd dat contractueel (huurovereenkomst) is bepaald dat na de uitkomst van het bindend advies of gerechtelijke vaststelling, naar aanleiding van bezwaren van huurder of verhuurder, de huurder zijn recht op een gewenningsperiode heeft verspeeld. Ziet de staatssecretaris mogelijkheden om van deze afspraak tussen de Staat en huurder af te wijken, aangezien het hier om een zeer forse huurstijging gaat?

De leden van de D66-fractie constateren dat de verhuur van ligplaatsen van woonboten vrijgesteld wordt van BTW. De staatssecretaris geeft aan dat hij gebruik maakt van de gewijzigde BTW-verordening. Kan de staatssecretaris toelichten wat deze gewijzigde verordening precies inhoudt? Geeft de verordening de mogelijkheid of de verplichting de woonboten vrij te stellen van BTW?

## **II. Reactie van de staatssecretaris**