

Vergaderjaar 2011–2012

32 730

Ligplaatsen voor woonboten

Nr. 2

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 14 oktober 2011

Binnen de vaste commissies voor Financiën¹ en Binnenlandse Zaken² 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 (Kamerstuk 32 730, nr. 1), enkele vragen en opmerkingen voor te leggen.

De vragen en opmerkingen zijn op 28 april 2011 aan de staatssecretaris van Financiën voorgelegd. Bij brief van 13 oktober 2011 zijn ze door hem beantwoord.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Dezentjé Hamming-Bluemink

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijksema

De adjunct-griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Giezen

Inleiding

Met deze brief beantwoord ik de op 28 april 2011 door uw Commissie voor Financiën gestelde nadere vragen inzake de huurprijsherziening van ligplaatsen voor woonboten. Bij de beantwoording heeft afstemming plaatsgevonden met de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Infrastructuur en Milieu.

In aanvulling op de beantwoording van de vragen van de leden van uw Kamer inzake de berekeningsmethodiek en daaruit voortvloeiende hoogte van de voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen bericht ik u dat ik in juli 2011 opdracht heb verstrekt tot een onafhankelijke taxatie van de huurwaarden van veertien ligplaatslocaties voor woonboten verspreid over Nederland. De taxatie is uitgevoerd door DTZ Zadelhoff. Het taxatierapport dateert van 3 oktober 2011. De huurwaardetaxatie betreft zes woonbootlocaties waarop het basistarief van toepassing is, vier locaties in het verhoogd tarief en vier locaties in het verhoogd+ tarief. Het rapport en de cijfermatige analyse daarvan laten zien dat de huurwaarden van alle veertien woonbootlocaties hoger zijn getaxeerd in een range van 21% tot 165% in vergelijking met de hoogte van de door het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf voor deze locaties voorgestelde huurprijsherzieningsbedragen.

In het taxatierapport wordt voorts op basis van (recente) aanbod- en verkooptransactiegegevens van woonboten gesitueerd op en buiten Staatseigendom bevestigd dat een aanzienlijk aandeel van de verkoopwaarde valt toe te rekenen aan de ligplaats. Zoals in de beantwoording van de Kamervragen is verwoord is het een onwenselijke situatie vanuit de positie van de Staat als eigenaar en privaatrechtelijk vermogensbeheerder van Staatswater en -oever, dat de waarde van de ligplaatsthans vrijwel geheel toekomt aan de (verkopend) woonbooteigenaar. Door het hanteren van huurprijzen conform de huurprijsherzieningsvoorstellen van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf wordt deze onwenselijke situatie voor een belangrijk deel gerepareerd.

De taxatie-uitkomsten sterken mij in de overtuiging dat de voorgenomen huurprijsherziening voor ligplaatsen van woonboten op Staatseigendom als redelijk beschouwd dient te worden in combinatie met toepassing van de door mij aan uw Kamer toegezegde verlenging van de gewenningsperiode voor huurders van drie naar vijf huurjaren bij acceptatie van de huurprijsherzieningsvoorstellen. Huurders hebben daarnaast contractueel het recht om de voorgestelde huurprijzen in een bindend adviesprocedure, dan wel door de rechter te laten vaststellen. Voorafgaand hieraan kunnen huurders uiteraard zienswijzen indienen bij het RVOB ter zake van de huurprijsherzieningsvoorstellen. Elke huurder wordt derhalve «gehoord» en maatwerk wordt waar mogelijk toegepast door het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf.

31 augustus 2011 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geantwoord op de schriftelijke vragen van het lid Van Bochove (CDA) met kenmerk 2011Z15300 over ligplaatsen van woonboten. Deze beantwoording is in lijn met de thans voorliggende beantwoording.

Bij brief d.d. 10 februari 2011 met kenmerk RVOB 2011/066 aan u heb ik toegezegd om geen onomkeerbare stappen te zetten hangende de dialoog met de Kamer ten aanzien van huurders van ligplaatsen die een huurprijsherzieningsvoorstel van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf hebben ontvangen, dan wel op (korte) termijn zullen ontvangen. Deze huurders zijn/worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

BEANTWOORDING NADERE VRAGEN

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 staatsecretaris geeft aan dat de tariefsverhoging is gebaseerd op marktconforme tarieven. Kan de staatsecretaris 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?

Antwoord

De tarieven zijn vastgesteld door gecertificeerde vastgoeddeskundigen van het RVOB. Hiervoor hebben zij gebruik gemaakt van gegevens van transacties binnen en buiten de beheersportefeuille van het RVOB en deze informatie gecombineerd met regionale kennis en extern aanbod zoals gepubliceerd op de site van gespecialiseerde woonbootmakelaars en landelijke sites zoals Funda.nl en externe taxaties. Op deze manier is een grond- en waterwaarde bepaald. Een percentage hiervan geeft de huurprijs. Gelet op de discussie die onder huurders van ligplaatsen voor woonboten op Staatseigendom en binnen de Kamer is ontstaan heb ik – zoals eerder aangegeven – in juli 2011 opdracht gegeven tot het uitvoeren van een externe taxatie van huurwaarden van ligplaatsen voor woonboten op locaties verspreid over Nederland.

Berekeningsmethodiek vaststelling basistarief watergebruik

Voor het vaststellen van het basistarief voor wonen op het water is een vergelijking gezocht met wonen op het land. Minimum grondwaarden op het land met bestemming wonen worden gehanteerd bij bestemmingen voor sociale woningbouw. Na landelijke toetsing kan worden geconcludeerd dat een minimum grondwaarde van € 150,00 per m² voor deze bestemming verdedigbaar is.

Gesteld kan worden dat wonen in een sociale huurwoning gelijkwaardig is aan wonen op het water. Beide woonvormen hebben zowel voor- als nadelen. De huurder van een ligplaats en de huurder van een sociale huurwoning hebben beiden de bevoegdheid tot permanente bewoning. De waarde van de waterbodem en de ondergrond van een sociale huurwoning kunnen hierdoor als gelijkwaardig worden beschouwd.

Bovengenoemde minimum grondwaarde kan dienen voor het vaststellen van een basistarief voor wonen op het water. Op basis van deze grondwaarde van € 150,00 per m² bedraagt het basistarief voor het gebruik van water bij een gehanteerd bruto-aanvangsrendement (bar) van 6% € 9,00 per m²/jaar.

Berekeningsmethodiek vaststelling verhoogd+ tarief watergebruik

Het verhoogd+ tarief voor het gebruik van water wordt als volgt beargumenteerd. Het verhoogd+ tarief van € 16,00 per m² per jaar geldt voor een woonbootlocatie met een toegevoegde kwaliteit (landschappelijk en/of stedelijke voorzieningen). Het tarief is gerelateerd aan een grondwaarde van € 267,00 per m² en afgeleid van referenties en externe taxaties voor ligplaatsen en daarnaast landelijk getoetst aan «land»kavels op vergelijkbare locaties.

Richtinggevend bij de vaststelling van het verhoogd+ tarief is een uit 2007 daterende taxatie van door de rechter benoemde externe taxateurs van een waterstrook in Zijkanaal H (Staatswater) te Amsterdam Noord ter grootte van $1036 \times 6 = 6218$ m² bruto met daarop gesitueerd 62 permanente woonboten. De huurprijs werd in deze taxatie bindend vastgesteld op € 25,74 per m² netto wateroppervlakte. Ter vergelijking: het door het RVOB voorgestelde verhoogd+ tarief voor watergebruik bedraagt voorzichtigheidshalve € 16,00 per m²/jaar wateroppervlakte.

In 2008 heeft in opdracht van Staatsbosbeheer West een externe taxatie plaatsgevonden van een ligplaats in het Inundatiekanaal in de gemeente Tull en 't Waal (provincie Utrecht) in het kader van de herziening van de huurprijs van de ligplaats. De grootte van de ligplaats (gehuurde wateroppervlakte) in casu bedraagt 70 m². De huurwaarde in het economisch verkeer is getaxeerd op € 1 800,00 per jaar ofwel € 25,71 per m²/jaar voor de ligplaats. Ook in deze taxatie is sprake van een huurwaarde van de ligplaats die aanzienlijk hoger is dan het door de Staat voorgestane verhoogd+ tarief van € 16,00 per m²/jaar wateroppervlakte.

Als referentie is verder gebruik gemaakt van de gemiddelde grondwaarde van woningbouwkwaveltransacties op het land.

Deze was in 2009 voor de provincie Groningen het laagste met € 144,00 per m² en in de provincie Zuid-Holland met € 635,00 per m² het hoogst. Het voorgestelde verhoogd+ tarief (€ 16,00 per m²) is daarentegen gebaseerd op een grondwaarde van € 267,00 per m².

Tenslotte is ter berekening van het verhoogd+ tarief gebruik gemaakt van aanbodgegevens van gespecialiseerde makelaars die woonboten, al dan niet met ligplaats, te koop aanbieden. Deze gegevens laten het navolgend beeld zien. De koopsom kan ruwweg worden gespecificeerd naar drie waarde-elementen, te weten de waarde van de woonboot, de waarde van de voorzieningen (bouwrijp maken, aansluitingen voor gas, water en elektra en tuinaanleg) en de waarde van het overdraagbare huurrecht van de ligplaats. De transactiewaarde van oude woonarken met ligplaats bedraagt minimaal € 125 000,00. De opbrengsten van oude woonarken (zonder ligplaats) liggen tussen de € 15 000,00 en € 75 000,00. De kavelwaarde van de ligplaats met voorzieningen bedraagt minimaal € 50 000,00. De transactiewaarde van een nieuwe woonark met ligplaats bedraagt minimaal € 200 000,00. De bouwkosten van een nieuwe woonark (zonder ligplaats) bedragen minimaal € 150 000,00. De kavelwaarde van de ligplaats met voorzieningen bedraagt minimaal € 50 000,00.

De kavelwaarde van € 50 000,00 minus de voorzieningen (stel: € 10 000) = € 40 000,00 kan vervolgens worden herleid naar een huurwaarde van 6% van € 40 000,00 (bij dit rekenvoorbeeld) = € 2 400,00 per jaar. Een gemiddeld woonschip meet $25 \times 5 = 125$ m², hetgeen in dit voorbeeld een tarief voor de ligplaats zou opleveren van $€ 2 400,00 : 125 = € 19,20$ per m².

Berekeningsmethodiek vaststelling basistarief oevergebruik

Voor de berekening van het basistarief voor het gebruik van een Staatsoever is aansluiting gezocht bij de huurprijsberekening van buitenruimte van een zelfstandige woonruimte (het woningwaarderingstelsel/puntenstelsel). Per 1 juli 2010 geldt voor een woning met minimaal 40 punten een huurprijs van € 174,91.

Voor een buitenruimte met een oppervlak tot 25 m² worden er 2 punten toegekend. Bij

- 25 tot 50 m², 4 punten;
- 50 tot 75 m², 6 punten;
- 75 tot 100 m², 8 punten;
- 100 tot 125 m², 10 punten;
- 125 tot 150 m², 12 punten;
- 150 tot 175 m², 14 punten en bij;
- meer dan 175 m², 15 punten.

Uit dit staatje kan worden afgeleid dat per 25 m² buitenruimte 2 punten worden opgeteld bij de totaalstelling. Dit is $2/40 \times € 174,91 = € 8,75$ voor 25 m² grond. Dit komt neer op € 0,34982 per m² per maand en dit is bij 12 maanden € 4,19 per m² (inclusief BTW).

Over het gebruik van Staatswater (ligplaats) en Staatsoevergrond was tot 1 juli 2011, in tegenstelling tot het huren van een buitenruimte, 19% omzetbelasting verschuldigd. Na verrekening van deze 19% komt de zuivere huurvergoeding neer op (afgerond) € 3,52 per m²/jaar exclusief BTW. Op basis van een grondwaarde van € 58,66 per m² bedraagt het basisovertarief bij een gehanteerd bruto-aanvangsrendement (bar) van 6% € 3,52 per m²/jaar. Bij gehuurde oeveroppervlaktes groter dan 175 m² wordt de oppervlakte boven de 175 m² – gelet op de binnen het puntenstelsel gehanteerde methodiek – niet in rekening gebracht.

Het tarief voor het gebruik van een Staatsoever heeft betrekking op het direct aan de ligplaats grenzend terrein dat ingericht kan worden als een tuin met aanhorigheden.

In evenredigheid met de vaststelling van het nieuwe basistarief voor het gebruik van Staatswater (ligplaats) zijn vervolgens het nieuwe verhoogd en verhoogd+ tarief voor het gebruik van Staatsoevers vastgesteld. Het basisovertarief van € 3,52 per m²/jaar betreft 39,11% van het minimum ligplaatstarief (€ 9,00). In dezelfde rekenkundige verhouding zijn vervolgens het verhoogd (€ 4,89 per m²/jaar) en verhoogd+ (€ 6,26 per m²/jaar) tarief voor het gebruik van de oever vastgesteld.

De lopende contracten behoeven niet opengebroken te worden voor het doorvoeren van de nieuwe tarieven voor het gebruik van water en oever. Contractueel is bepaald dat zowel de verhuurder (de Staat) als de huurder (woonbooteigenaar) driejaarlijks de bevoegdheid heeft om een verzoek tot huurprijsherziening te doen. De voorgenomen tariefverhoging en de daarbij gehanteerde berekeningsmethodiek zijn onder toepassing van de contractuele herzieningsmogelijkheid voorgesteld aan huurders.

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?

Antwoord

Er is geen (specifieke) reden anders dan prioriteitstelling aan te geven waarom sedert 1996 door de Staat (het RVOB) als verhuurder geen gebruik is gemaakt van het contractuele herzieningsinstrument en werd volstaan met jaarlijkse prijsindexatie. De uitkomst van de eerder genoemde in opdracht van de rechter uitgevoerde externe taxatie in 2007 die ziet op vaststelling van de huurprijs van woonboten gesitueerd in Zijkanaal H (Staatswater) te Amsterdam Stadsdeel Noord heeft binnen het RVOB tot het inzicht geleid dat de oude huurprijzen voor het gebruik van water en oever niet marktconform zijn te achten. De huurprijs werd in deze taxatie bindend vastgesteld op € 25,74 per m² netto wateroppervlakte. Ter vergelijking: het door het RVOB voorgestelde verhoogd+ tarief bedraagt € 16,00 m²/jaar voor het gebruik van water.

De tarieven per 1 januari 1996 voor water en oever bedroegen respectievelijk fl. 7,60 en fl. 2,00 per m² met jaarlijkse indexering en driejaarlijkse herzieningsmogelijkheid. Deze herzieningstarieven waren de uitkomst van langdurige onderhandelingen met de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO) en de Vereniging Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg (SUWO).

Het tarief anno 2011 voor het gebruik van de oever uitgaande van een driejaarlijkse herziening is niet te herleiden aangezien de berekeningsmethode voor het toenmalige oevertarief niet bekend is. Het tarief voor het gebruik van water zou bij driejaarlijkse herziening, gelet op het navolgende, uitgekomen zijn op € 7,51 per m²/jaar.

Onder verwijzing naar een artikel van Rigo Research uit 2004 (gepubliceerd in Property NL) over de grondprijsontwikkeling van koopwoningen bedroeg de grondprijs in 1996: € 170,00 per m² (1996 = 100). In 2003 is de grondprijs opgelopen naar € 280,00 per m² (= 165). In 2005 bedroeg de grondprijs voor nieuwbouwperven in Nederland € 328,00 per m² (bron Taxatiewijzer Reed). Per 2006: € 341,00 per m², 2007: € 348,00 per m², 2008: 366,00 per m² en in 2009: € 371,00 per m² (= 218). In 2009 had het tarief voor een ligplaats moeten zijn 218% van fl. 7,60 ofwel fl. 16,56 per m² = € 7,51 per m². Na 2009 heeft er geen noemenswaardige prijsstijging meer plaats gevonden. Deze uitkomst (€ 7,51 per m²) is lager dan het nu voorgestelde basistarief voor watergebruik van € 9,00 per m² dat gebaseerd is op een grondwaarde van € 150,00 per m². De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat het bovengenoemde onderhandelingsresultaat uit 1996 het vertrekpunt vormt in bovenstaande berekening.

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

Antwoord

De mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen door de Staat (het RVOB) bijvoorbeeld indien het publiek belang dit vordert is niet meegenomen in de tariefstelling.

De Staat heeft het recht tot tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst indien een publiek belang dit vordert. In de praktijk is – zoals ik aangaf in mijn brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) – slechts eenmaal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In het kader van de uitbreiding van de Luchthaven Schiphol zijn in verband met te verwachten geluidsoverlast een aantal ligplaatshouders in financiële zin volledig gecompenseerd.

De tariefstelling is zoals aangegeven in mijn brief van 1 april 2011 voor wat betreft het gebruik van *water* een afgeleide van de grondwaarde van

sociale huurwoningen (toepassing bruto aanvangsrendement (bar) van 6% over een grondwaarde van € 150,00 m² leidt tot een basistarief voor het gebruik van water van € 9,00 m²). Uit voorzichtigheidsoverwegingen is het wonen op het water (in een omgeving met beperkingen zoals geluid- of stankoverlast) in de nieuwe prijsstelling gelijkwaardig gesteld aan het wonen in een sociale huurwoning op het land. Het puntenstelsel dat gehanteerd wordt voor de berekening van de huurprijs van een voortuin behorend bij woonruimte heeft als basis gediend voor de berekening van het oevertarief.

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?*

Antwoord

De gewenningsperiode die huurders wordt geboden indien geen overeenstemming wordt bereikt met de Staat inzake het huurprijsherzieningsvoorstel is door mij bij brief van 1 april 2011 aan de Tweede Kamer (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) opgerekt van drie naar vijf huurjaren. Een gewenningsperiode van vijf huurjaren impliceert dat de Staat geen gebruik zal maken van de eerstvolgende contractuele (driejaarlijkse) herzieningsmogelijkheid. Huurders wordt op deze wijze gedurende zes jaren zekerheid geboden dat de huurprijs niet opnieuw herzien wordt. Een gewenningsperiode van vijf huurjaren acht ik redelijk bij het doorvoeren van de voorgestane huurprijsherziening.

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.

Antwoord

De vooraankondigingsbrief van het RVOB die alle huurders van ligplaatsen voor woonboten op Staatseigendom eind december 2010 hebben ontvangen is uitsluitend informerend van aard. Huurders werden in deze brief en het begeleidende informatiebulletin geïnformeerd over de nieuwe tariefstructuur, de daaraan gekoppelde huurprijzen (tarieven) en de procedure die gevolgd zou worden bij de daarop volgende huurprijsherziening. De brief bevat nog geen concreet herzieningsvoorstel met betrekking tot de huurprijs, maar wel reeds een classificatie van elke individuele woonbootlocatie naar basis-, verhoogd en verhoogd+ tarief, opdat de huurders tijdig zijn geïnformeerd over de voor hen financiële gevolgen. Ook via rijksoverheid.nl is en wordt informatie gedeeld met huurders. De vooraankondigingsbrief wordt op het contractueel tussen de Staat en de huurder overeengekomen moment gevolgd door een concreet huurprijsherzieningsvoorstel dat de Staat schriftelijk aan de huurder uitbrengt. Op basis van dit voorstel kan overleg plaatsvinden tussen

verhuurder en huurder over de huurprijsherziening. Zienwijzen van huurders worden door de Staat meegenomen en gewogen in het overleg dat idealiter leidt tot overeenstemming omtrent de te herziene huurprijs. Met andere woorden: elke huurder wordt «gehoord» en maatwerk wordt waar mogelijk toegepast door het RVOB. Er is derhalve sprake van twee te onderscheiden trajecten in het herzieningsproces, te weten (doorlopende) informatievoorziening richting huurders en het formele contractuele herzieningstraject dat elke huurder dient te doorlopen met het RVOB.

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 staatsecretaris. 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 staatsecretaris 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 toetser kan optreden, dit om een rechtsgang te voorkomen.

Antwoord

Bij het aangaan van huurovereenkomsten tussen de Staat en huurders van ligplaatsen voor woonboten op Staatseigendom wordt gebruik gemaakt van standaard huurovereenkomsten ongebouwde onroerende zaken en gedeponeerde algemene voorwaarden.

Woonboten en ligplaatsen vallen niet onder het huurrecht van woningen. Een woonboot en een ligplaats zijn geen woonruimte in de zin van het huurrecht, waar woonruimte wordt gedefinieerd als gebouwde onroerende zaak die een zelfstandige woning of een onzelfstandige woning, een woonwagen of een woonwagenstandplaats is (artikel 7:233 Burgerlijk Wetboek). De huurcommissie heeft dan ook niet de bevoegdheid om uitspraken te doen in huurprijsgeschillen over woonboten of ligplaatsen. In eventuele standaardvoorwaarden kan daarom de huurcommissie niet aangewezen worden als geschillenbeslechter. De rechter is de bevoegde instantie.

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.

Antwoord

De berekening en vaststelling van de nieuwe huurprijzen is niet gebaseerd op eventueel beschikbare WOZ-gegevens met betrekking tot het te verhuren wateroppervlakte en de aangrenzende oever. Bij de door de Staat gehanteerde berekeningsmethodiek voor de bepaling van het basistarief voor het gebruik van water en de aangrenzende oever is daarentegen – zoals verwoord in mijn brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) – aansluiting gezocht bij de *grondwaarde* van sociale huurwoningen, respectievelijk het woningwaarderingstelsel (puntenstelsel) geldend voor woonruimte ter berekening van het oevertarief. Voor een beschrijving van de gevolgde berekeningsmethodiek bij de vaststelling van het verhoogd en verhoogd+ tarief wordt verwezen naar de beantwoording ter zake in laatstgenoemde brief.

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?*

Antwoord

Een beperking van de huurprijsverhoging tot maximaal 50% leidt niet tot een marktconforme tegenprestatie voor het gebruik van Staatswater en -grond. De huurprijsverhoging die het RVOB voorstelt wordt marktconform geacht en landelijk toegepast. Het staat de huurder vrij om de huurprijsherziening te laten toetsen in een bindend adviesprocedure of door de rechter. Ook gedurende het te voeren overleg tussen de Staat als verhuurder en de huurder naar aanleiding van het door de Staat gedane huurprijsherzieningsvoorstel wordt de huurder in de gelegenheid gesteld tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen. Het RVOB beoordeelt deze zienswijzen serieus en past zo nodig maatwerk toe. Deze trajecten zijn contractueel overeengekomen tussen verhuurder en huurder en niet strijdig met enige rechtsregel. Ze geven blijk van een zorgvuldig proces.

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.*

Antwoord

Huurovereenkomsten voor ligplaatsen en oevergebruik worden aangegaan voor de duur van een jaar (tot wederopzegging) met een stilzwijgende verlengingsmogelijkheid voor verhuurder en huurder van telkens een jaar. Feitelijk is sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde duur. Zowel de huurder als de verhuurder (de Staat) hebben op basis van deze overeenkomst/algemene voorwaarden onder meer een

opzegbevoegdheid van de huurovereenkomst. De (tussentijdse) opzeggingstermijn voor de verhuurder (de Staat) werd door mij – teneinde huurders in een opzeggingsituatie meer comfort te bieden – opgerekt van drie naar zes maanden. De (tussentijdse) opzegbevoegdheid van de verhuurder (de Staat) is onder meer gekoppeld aan het vervallen van de door de Rijkswaterstaat als publiekrechtelijk beheerder van het water/de oever aan de ligplaatshouder (huurder) verleende vergunning/ontheffing. De Staat heeft het recht tot tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst indien een publiek belang dit vordert. In de praktijk is zoals ik aangaf in mijn brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) slechts eenmaal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In het kader van de uitbreiding van de Luchthaven Schiphol zijn vanwege te verwachten geluidsoverlast een aantal ligplaatshouders/woonbooteigenaren op onteigeningsbasis volledig gecompenseerd door de Rijkswaterstaat. Mocht een situatie van huurbeëindiging vanwege het publiek belang zich onverhoopt opnieuw voordoen zal de Staat vanuit haar verantwoordelijkheid van (gewezen) verhuurder en publiekrechtelijk beheerder van Staatseigendom zich inspannen tot het vinden van een alternatieve ligplaatslocatie voor de gedupeerde huurder. In de situatie dat een alternatieve locatie niet voorhanden is heeft de huurder recht op financiële compensatie. Ik ben, gelet op deze handelwijze van mening dat de Staat op zorgvuldige wijze omgaat met de gerechtvaardigde belangen van huurders in geval van een onverhoopte situatie van huuropzegging.

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?*

Antwoord

Bij brief van 10 februari 2011 heb ik de Kamer toegezegd om geen onomkeerbare stappen te zetten hangende de dialoog met de Kamer ten aanzien van huurders van ligplaatsen die recent een huurprijsherzieningsvoorstel van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf hebben ontvangen, dan wel op (korte) termijn zullen ontvangen. Deze huurders zijn/worden hierover schriftelijk geïnformeerd door mij.

Voorts heb ik in mijn brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) aan de Tweede Kamer het voorgenomen beleid met betrekking tot de huurprijsherziening op drie punten versoepeld. De gewenningsperiode wordt opgerekt van drie huurjaren naar vijf huurjaren. De tweede versoepeling betreft het oprekken van de opzeggingstermijn van de Staat van drie maanden naar zes maanden. Ten derde maak ik gebruik van de gewijzigde uitvoeringsverordening BTW, die mij per 1 juli 2011 de mogelijkheid biedt om de verhuur van ligplaatsen van woonboten vrij te stellen van BTW.

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?

Antwoord

Bij de beantwoording van deze vraag merk ik allereerst op dat mij niet precies duidelijk is aan welke brief wordt gerefereerd door de leden van de CDA-fractie. De lopende overeenkomsten met huurders van ligplaatsen voor woonboten kennen alle een jaarlijkse prijsindexatie en driejaarlijkse herzieningsmogelijkheid. Niet weersproken wordt dat in overleg met de Landelijke Woonboten Organisatie (welke koepelorganisatie niet de belangen van alle woonbooteigenaren behartigt) in het verleden gesproken is over de hoogte van de huurprijs voor Staatswater- en oevergebruik door ligplaatshouders. De in dit kader overeengekomen «eenheidsprijzen» laten onverlet dat jaarlijks aan de hand van het CPI geïndexeerd wordt en dat verhuurder en huurder contractueel bevoegd zijn tot het driejaarlijks doen van een voorstel tot herziening van de huurprijs indien de marktconformiteit van de tegenprestatie voor het gehuurde in het geding is. De oude huurprijzen voor het gebruik van water en oever zijn door middel van indexatie niet op een marktconform niveau te brengen. De huurprijzen zijn sterk achter gebleven bij de grondwaardeontwikkeling van wonen. Het is om deze reden dat de Staat gebruik maakt van de mogelijkheid die de huurovereenkomst biedt om de huurprijs te herzien.

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?*

Antwoord

Zoals reeds verwoord in mijn brief aan de Tweede Kamer van 28 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) hebben de bewoners van de vijf nieuwe ligplaatsen door betaling van € 65 000,00 per ligplaats de voor hun ligplaatsen gemaakte aanleg- en inrichtingskosten betaald. Daartoe is met deze bewoners een overeenkomst gesloten waardoor de aanleg en inrichting van de extra ligplaatsen kon worden meegenomen in de werkzaamheden van het project «Van A naar Zijkanaal Beter». Dat heeft er voor gezorgd dat de kosten voor deze bewoners relatief laag konden blijven. Deze overeenkomsten zijn in overeenstemming met het recht. Dit is ook de uitkomst van een juridische toets van de overeenkomst die op mijn departement heeft plaatsgevonden. Tegen het aangaan van deze overeenkomsten bestaan derhalve geen beletselen.

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?

Antwoord

Zoals reeds eerder aangegeven zal een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst door de Staat indien het publiek belang dit vordert niet plaatsvinden zonder compensatie van de gedupeerde huurder. De compensatie kan zien op schadeloosstelling of het aanbieden van een alternatieve ligplaatslocatie.

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).*

Antwoord

De hoogte van de voorgestane nieuwe huurprijzen is in overeenstemming met het beginsel van marktconformiteit. Bij het verhuren van Staatseigendom dient een marktconforme tegenprestatie bedongen te worden. De huurprijsherzieningsvoorstellen geven gevolg hieraan. Dit laat onverlet dat ik mij rekenschap geef van de omstandigheid dat huurders plotseling met een forse huurprijsverhoging worden geconfronteerd. In het licht hiervan dient de versoepeling van het beleid gezien te worden waarbij de oorspronkelijk voorgestelde gewenningsperiode van drie huurjaren is opgerekt naar vijf huurjaren.

Met betrekking tot een te bereiken situatie met een stelsel, waarbij de ligplaatsen geen waarde meer hebben in het economisch verkeer en niet verhandelbaar meer zijn op termijn, merk ik het navolgende op. Indien een woonboot- eigenaar zijn woonboot verkoopt kan deze bij de Staat een verzoek indienen om de publiekrechtelijke vergunning/ontheffing en een huurovereenkomst te verstrekken aan de opvolgend koper/nieuwe woonbooteigenaar. De Staat werkt hier veelal aan mee. Het is geen vanzelfsprekendheid dat een eigenaar van een woonboot, die zijn huurovereenkomst voor de ligplaats vanwege verkoop met de Staat beëindigt, kan bepalen wie een nieuwe huurovereenkomst krijgt. Momenteel blijkt dat de «waarde» van het meewerken van de Staat aan het verkrijgen van een nieuwe vergunning/ontheffing en huurovereenkomst (onder toepassing van de huidige niet herziene huurprijs) een waarde is gaan vertegenwoordigen bij de verkoop van een woonboot. De waarde van de ligplaats komt op deze wijze toe aan de woonbooteigenaar. Dit is een onwenselijke situatie vanuit de eigenaar van het water en oever (de Staat) bezien, die door het hanteren van marktconforme huurprijzen conform de huurprijsherzieningsvoorstellen wordt gerepareerd. De voorgestane huurprijsherziening draagt derhalve bij aan het oplossen van het onderhavige signaleerde probleem van de verhandelbaarheid van ligplaatsen.

Voor wat betreft het bieden van een vorm van bescherming aan huurders in geval van beëindiging van de huurovereenkomst van Staatswege, verwijs ik naar hetgeen hierboven is geantwoord op de vraag of huurders door de Rijkswaterstaat zonder compensatie van hun ligplaats verwijderd kunnen worden.

Bij het doorvoeren van mijn voorgenomen beleid tot huurprijsherziening zal sprake zijn van marktconforme huurprijzen die gehanteerd worden. De huurprijsherziening vloeit enkel en alleen voort uit het feit dat de huidige huurprijzen niet op marktconform niveau liggen.

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 hypotheecaire 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?*

Antwoord

Opgemerkt dient te worden dat de Staat (RVOB) Staatswater- en oevers verhuurt en geen woonboten. De woonboot die zich bevindt in Staatswater is eigendom van de ligplaatshouder. De huurprijs van Staatswater ten behoeve van het innemen van een ligplaats voor een woonboot is zoals aangegeven afgeleid van de waarde van de grond van sociale huurwoningen. Het inzicht geven in de gemiddelde woonquote vergt onder meer bekendheid met gedane investeringen met betrekking tot de woonboot en de hoogte van onderhoud- en hypotheeklasten van woonbooteigenaren. Deze gegevens zijn niet beschikbaar en kunnen ook geen rol van betekenis spelen bij de vaststelling van de herziening van huurprijzen voor ligplaatsen (water- en oevergebruik). De herziening van huurprijzen kan enkel gebaseerd worden op marktconformiteit (marktaandeontwikkeling van Staateigendom, in casu het water- en oeverperceel). Gelet op het feit dat sprake is van een forse huurprijsverhoging – die gezien kan worden als een inhaalslag – heb ik besloten om de gewenningsperiode op vijf huurjaren vast te stellen ter voorkoming van betalingsproblemen bij huurders.

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?*

Antwoord

Zoals hierboven bij de beantwoording van de vragen van de leden van de fracties van de VVD en het CDA reeds is aangegeven is de tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst door de Staat een zeldzaamheid.

Huurders zullen in een dergelijke onverhoopte situatie worden gecompenseerd (financieel of door het aanbieden van een ligplaats op een alternatieve locatie).

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?*

Antwoord

De vaststelling van het nieuwe basistarief voor het gebruik van water is – zoals reeds eerder werd aangegeven – afgeleid van de minimum grondwaarde van sociale huurwoningen en niet gekoppeld aan het puntenstelsel. Voor de berekening van het basistarief voor het gebruik van een Staatsoever is aansluiting gezocht bij de huurprijsberekening van buitenruimte van een zelfstandige woonruimte (het woningwaarderingsstelsel/puntenstelsel).

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?*

Antwoord

Permanent toegestane bewoning van een woonboot en een sociale huurwoning impliceren dat de gebruikswaarde van wonen op het water en wonen op het land in een sociale huurwoning gelijkwaardig zijn.

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?*

Antwoord

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op de vraag vanuit de VVD-fractie naar het inzichtelijk maken van de onderbouwing van de nieuwe tarieven.

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?*

Antwoord

In de brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) is aangegeven dat de huurbescherming, huurprijsbescherming en daarmee ook de huurtoeslag die geldt voor woonruimten, niet geldt voor ligplaatsen. Er zijn dan ook geen voornemens om een huurtoeslag voor ligplaatsen in te voeren. Het feit dat de Staat de huurprijzen voor zijn ligplaatsen heeft onderverdeeld in drie tarieven betekent niet dat er landelijk drie tarieven gelden voor ligplaatsen. Er zijn immers nog andere verhuurders van ligplaatsen in Nederland, die ieder hun eigen systeem van huurprijsbepaling hebben. Dat is ook mogelijk, want de huurprijsbepaling voor ligplaatsen is vrij. De onderverdeling in drie tarieven laat bovendien onverlet dat er nog steeds sprake is van een grote diversiteit aan ligplaatsen waarbij behoefte is aan een zekere flexibiliteit.

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?*

Antwoord

In de brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) is aangegeven dat huurbescherming ter zake van ligplaatsen miskent dat tijdelijke ligplaatsen mogelijk moeten zijn en dat ligplaatsen moeten kunnen worden opgeheven of verplaatst. Er moet bij de aanwijzing van ligplaatsen rekening gehouden kunnen worden met uiteenlopende en wisselende publiekrechtelijke belangen als de bestemming van het landschap, beschermde stads- of dorpsgezichten, als ook met het milieu en het verkeer te water en te land. Er is daarom behoefte aan een zekere flexibiliteit met betrekking tot het opheffen of verplaatsen van ligplaatsen. Door huurders van ligplaatsen eenzelfde huurbescherming te verlenen als huurders van woningen en standplaatsen kan deze flexibiliteit niet worden gegarandeerd.

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?*

Antwoord

Zoals in de brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) is aangegeven bieden het algemene gedeelte van het huurrecht in Titel 4 van Boek 7 BW en de algemene bepalingen van het overeenkomstenrecht van boek 6 BW naar mijn mening voldoende bescherming aan huurders tegen plotselinge en extreme prijsverhogingen van ligplaatsen. Ik zie dan ook geen reden om woonboten en/of ligplaatsen onder de huurbescherming en huurprijsbescherming van woningen en standplaatsen te brengen en

de huurcommissie de bevoegdheid te geven tot het beslechten van huurprijsgeschillen met betrekking tot ligplaatsen voor woonboten.

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?*

Antwoord

Zoals reeds eerder aangegeven heeft elke huurder het contractuele recht tot het indienen van zienswijzen bij de verhuurder verband houdende met het huurprijsherzieningsvoorstel. Zienswijzen van huurders worden serieus beoordeeld in het overleg tussen verhuurder en huurder dat al dan niet leidt tot overeenstemming over de te herziene huurprijs. Ingeval geen overeenstemming kan worden bereikt voorziet de huurovereenkomst in het doorlopen van een bindend adviesprocedure waarbij drie deskundigen (verhuurder en huurder benoemen elk een deskundige en wijzen gezamenlijk een derde deskundige aan) de huurprijs bindend vaststellen. Ook kan gekozen worden voor een gerechtelijke vaststelling van de huurprijs. Huurders zijn door ondertekening van de overeenkomst akkoord gegaan met beide vormen van huurprijsvaststelling. In geval van bindende advisering of gerechtelijke vaststelling conformeren partijen (verhuurder en huurder) zich (vooraf) aan de uitkomst (lees (een op advies van deskundigen) vastgestelde huurprijs) van deze procedures. Gewenning is dan niet (meer) aan de orde.

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?

Antwoord

Contractueel heeft zowel de verhuurder als de huurder de bevoegdheid om de drie jaar een herziening van de huurprijs voor te stellen als deze niet (meer) als een marktconforme tegenprestatie voor het gehuurde kan gelden. De onderhavige huurprijsverhoging is nodig aangezien de huurprijs voor een ligplaats ondanks jaarlijkse indexering (correctie prijsinflatie) achter is gebleven bij de grondwaardeontwikkeling van wonen op het land. Daarom maakt de Staat gebruik van de mogelijkheid die de huurovereenkomst biedt om de huurprijs te herzien. Indien bij de lopende contracten ook in de toekomst slechts wordt uitgegaan van prijsindexatie kan de tegenprestatie voor het gehuurde niet op een marktconform niveau worden gebracht. Nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de verhuur van ligplaatsen voor wonen worden slechts incidenteel aangegaan. Feitelijk gebeurt dit slechts in de situatie dat de woonbooteigenaar/huurder de woonboot verkoopt en de koper de huurovereenkomst met de Staat overneemt. Een marktconforme tegenprestatie kan op deze wijze nimmer worden bereikt voor het totale bestand van woonboten gesitueerd op Staatseigendom.

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?*

Antwoord

De Staat hanteert bij de berekening van de huurprijzen voor het gebruik van water en aangrenzende oever een gedifferentieerd tarief. Hierbij wordt rekening gehouden met de invloed van omgevingsfactoren op woonbootlocaties. Het te hanteren basistarief ziet op een locatie die beperkingen (zoals geluid- en/of stankoverlast, visuele hinder of een andere vorm van overlast) kent. Het verhoogd tarief ziet op een ligplaatslocatie die geen beperkingen kent en geen toegevoegde kwaliteit (landschappelijk en/of stedelijk) heeft.

Het verhoogd+ tarief tot slot is van toepassing op een locatie waarbij geen sprake is van enige vorm van overlast, maar welke locatie een toegevoegde kwaliteit heeft (landschappelijk en/of in de vorm van stedelijke voorzieningen). De condities waaronder de Staat de huurovereenkomst met woonbooteigenaren aangaat spelen, zoals reeds eerder aangegeven, geen rol bij de hoogte van de huurtarieven. Uitsluitend de aanwezigheid van bovengenoemde feitelijke omgevingsfactoren zijn bepalend hiervoor. Alle door de Staat verhuurde woonbootlocaties zijn op basis van deze omgevingsfactoren door gecertificeerde vastgoeddeskundigen van het RVOB in een van de tarieven ingedeeld. Het merendeel van de woonbootlocaties is ingedeeld in het basis- en verhoogd tarief. Het staat huurders vrij om ter zake van deze indeling zienswijzen in te dienen bij het RVOB. Alle zienswijzen worden serieus beoordeeld en waar mogelijk zal maatwerk worden toegepast.

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?*

Antwoord

Zoals in de brief van 1 april 2011 (II 2010–2011, 32 730, nr. 1) is aangegeven bieden het algemene gedeelte van het huurrecht in Titel 4 van Boek 7 BW en de algemene bepalingen van het overeenkomstenrecht van boek 6 BW voldoende bescherming aan huurders ligplaatsen. Ik zie dan ook geen reden om woonboten en/of ligplaatsen onder de huurbescherming en huurprijsbescherming van woningen en standplaatsen te brengen.

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?*

Antwoord

Elke huurder heeft, zoals reeds eerder door mij werd aangegeven, het contractuele recht tot het indienen van zienswijzen bij de verhuurder verband houdende met het huurprijsherzieningsvoorstel. Zienswijzen van huurders worden serieus beoordeeld in het overleg tussen verhuurder en huurder dat al dan niet leidt tot overeenstemming over de te herziene huurprijs. Ingeval geen overeenstemming kan worden bereikt voorziet de huurovereenkomst in het doorlopen van een bindend adviesprocedure waarbij drie deskundigen (verhuurder en huurder benoemen elk een deskundige en wijzen gezamenlijk een derde deskundige aan) de huurprijs bindend vaststellen. Ook kan gekozen worden voor een gerechtelijke vaststelling van de huurprijs. Huurders zijn door ondertekening van de overeenkomst akkoord gegaan met beide vormen van huurprijsvaststelling. In geval van bindende advisering of gerechtelijke vaststelling conformeren partijen (verhuurder en huurder) zich (vooraf) aan de uitkomst (lees een (op advies van deskundigen) vastgestelde huurprijs) van deze procedures. Gewenning is dan niet (meer) aan de orde.

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?*

Antwoord

De gewijzigde uitvoeringsverordening btw (nr. 282/2011 van de Raad van 15 maart 2011) bevat specifieke voorschriften die een antwoord geven op

bepaalde toepassingsvragen op het gebied van de btw. De voorschriften zijn wettelijk bindend, omdat de verordening rechtstreeks werkt (dus zonder omzetting in nationale regelgeving). Dit betekent dat deze voorschriften moeten worden gehanteerd bij de toepassing van de Wet op de omzetbelasting 1968. In deze uitvoeringsverordening is ingaande 1 juli 2011 in artikel 38 opgenomen dat onder de verhuur van vervoermiddelen waaronder vaartuigen zijn begrepen als bedoeld in artikel 56 en artikel 59, eerste alinea, onder g, van Richtlijn 2006/112/EG, geen vaartuigen worden begrepen, die bestemd zijn voor stationair gebruik. Een consistente en logische toepassing van deze verordening brengt met zich mee, dat de verhuur van een ligplaats voor een woonboot die bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven liggen, dan ook niet kan worden aangemerkt als de verhuur van een ligplaats voor een vaartuig. De woonboot is een vaartuig die bestemd is voor stationair gebruik.

Voor de toepassing van de Wet op de omzetbelasting, meer in het bijzonder artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten derde, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (= de belaste verhuur van parkeerplaatsen en ligplaatsen voor vaartuigen), betekent dit dat de verhuur van een ligplaats voor een woonboot met ingang van 1 juli 2011 niet langer belast is met omzetbelasting als de verhuur van een ligplaats voor een vaartuig.

¹ Samenstelling:

Leden: Dezentjé Hamming-Bluemink, I. (VVD), voorzitter, Omtzigt, P.H. (CDA), Irrgang, E. (SP), Knops, R.W. (CDA), Neppéus, H. (VVD), Blanksma-van den Heuvel, P.J.M.G. (CDA), Dijk, A.P.C. van (PVV), Spekman, J.L. (PvdA), Thieme, M.L. (PvdD), Heijnen, P.M.M. (PvdA), ondervoorzitter, Bashir, F. (SP), Sap, J.C.M. (GL), Harbers, M.G.J. (VVD), Plasterk, R.H.A. (PvdA), Groot, V.A. (PvdA), Bommel, J.J.G. van (PVV), Braakhuis, B.A.M. (GL), Vliet, R.A. van (PVV), Dijkgraaf, E. (SGP), Verhoeven, K. (D66), Koolmees, W. (D66), Huizing, M.E. (VVD) en Schouten, C.J. (CU).

Plv. leden: Broeke, J.H. ten (VVD), Koppejan, A.J. (CDA), Gesthuizen, S.M.J.G. (SP), Hijum, Y.J. van (CDA), Leegte, R.W. (VVD), Haverkamp, M.C. (CDA), Graus, D.J.G. (PVV), Bouwmeester, L.T. (PvdA), Ouwehand, E. (PvdD), Veen, E. van der (PvdA), Vacature (SP), Grashoff, H.J. (GL), Schaart, A.H.M. (VVD), Vermeij, R.A. (PvdA), Smeets, P.E. (PvdA), Beertema, H.J. (PVV), Gent, W. van (GL), Jong, L.W.E. de (PVV), Staij, C.G. van der (SGP), Koşer Kaya, F. (D66), Pechtold, A. (D66), Ziangs, E. (VVD) en Slob, A. (CU).

² Samenstelling:

Leden: Dijksma, S.A.M. (PvdA), voorzitter, Beek, W.I.I. van (VVD), Staij, C.G. van der (SGP), Koopmans, G.P.J. (CDA), Bochove, B.J. van (CDA), Aptroot, Ch.B. (VVD), ondervoorzitter, Smilde, M.C.A. (CDA), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Brinkman, H. (PVV), Raak, A.A.G.M. van (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Dibi, T. (GL), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Karabulut, S. (SP), Elissen, A. (PVV), Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Marcouch, A. (PvdA), Boer, B.G. de (VVD), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66) en Grashoff, H.J. (GL).

Plv. leden: Dam, M.H.P. van (PvdA), Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Sterk, W.R.C. (CDA), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Steur, G.A. van der (VVD), Knops, R.W. (CDA), Slob, A. (CU), Klaveren, J.J. van (PVV), Jansen, P.F.C. (SP), Ouwehand, E. (PvdD), Gent, W. van (GL), Kuiken, A.H. (PvdA), Dijk, J.J. van (SP), Fritsma, S.R. (PVV), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Wolbert, A.G. (PvdA), Nieuwenhuizen-Wijbenga, C. van (VVD), Taverne, J. (VVD), Bontes, L. (PVV), Hachchi, W. (D66) en Voortman, L.G.J. (GL).