

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Directie Vastgoed

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

RVOB/2011/100

Uw brief (kenmerk)

25 januari 2011, 2011Z01285;
27 januari 2011, 2011Z01514;
31 januari 2011, 2011Z01750
en 2011Z011754

Bijlagen

Datum 1 april 2011
Betreft Beantwoording Kamervragen

Geachte Voorzitter,

Bij brieven d.d. 27 januari 2011, kenmerk 2011Z01514, 31 januari 2011, kenmerken 2011Z01750 en 2011Z01754 ontving ik de schriftelijke Vragen ingediend overeenkomstig artikel 134 en 135 van het Reglement van Orde. Tevens ontving ik via de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de schriftelijke Vraag met kenmerk 2011Z01285. De Kamervragen zien op de door het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf voorgenomen huurprijsverhoging van ligplaatsen voor woonboten. De vragen zijn mede gesteld aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de minister van Infrastructuur en Milieu. Onderstaand treft u - mede namens hen - de beantwoording van de Kamervragen aan.

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 uw 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.

Mede naar aanleiding van de Kamervragen is het voorgenomen beleid 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 de mogelijkheid biedt om de verhuur van ligplaatsen van woonboten vrij te stellen van BTW, hetgeen de financiële pijn met 19% verzacht.

Bij de beantwoording van de Kamervragen zijn de vragen per thema geclusterd. De antwoorden zijn eveneens zoveel mogelijk per cluster gegroepeerd.

Beantwoording Kamervragen

Cluster publicaties

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel 'Liggeld woonboot duizenden euro's duurder'? (D66)

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Heeft u kennisgenomen van het artikel 'Bewoners woonboten woedend over torenhoge 'huur'? (VVD)

Antwoord

Ja.

Vraag 3

Bent u op de hoogte van het feit dat er een vooraankondiging is verstuurd waarin melding wordt gemaakt van het feit dat er een nieuwe tariefstructuur/huurprijzen voor het gebruik van Staatswater – en oevers gehanteerd zal gaan worden? (SP)

Antwoord

Ja.

Cluster tariefverhoging en berekening

Vraag 1

Waarom wordt de Kamer elk jaar op een zorgvuldige wijze op de hoogte gebracht over de verhoging van de jaarlijkse huur, tot op 0,1% nauwkeurig, maar kondigt het rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) plompverloren tijdens de jaarwisseling een prijsverhoging van soms wel 200% aan voor de huur van Staatswater en bijbehorende Staatsoever voor een ligplaats voor een woonboot? (CDA)

Antwoord

De Kamer wordt jaarlijks geïnformeerd over het huurprijsbeleid voor woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen voor de periode van 1 juli tot 1 juli. Dit huurprijsbeleid is niet van toepassing op woonschepen (zie ook de antwoorden op de vragen in het cluster huurrecht/huurbeleid).

De brief die het RVOB eind 2010 heeft verzonden is - in tegenstelling tot de door de Kamer jaarlijks te ontvangen informatie over het huurprijsbeleid die voortvloeit uit de wet - een vooraankondiging van een tariefherziening *binnen de contractuele verhouding* tussen de Staat als verhuurder en de huurder van een ligplaats voor een woonboot. Deze brief is informeren bedoeld voor alle huurders van ligplaatsen voor woonboten/woonschepen op Staatseigendom. De brief bevat geen concreet herzieningsvoorstel met betrekking tot de huurprijs aan de huurders. Dit voorstel zal door huurders tijdig worden ontvangen op het contractueel vastgestelde herzieningsmoment.

Vraag 2

Kunt u toelichten om welke reden de huren voor de ligplaatsen met zulke forse bedragen stijgen? (D66)

Vraag 3

Is het waar dat mensen met een woonboot op rijkswater jaarlijks duizenden euro's extra gaan betalen voor hun ligplaats, en zo ja, wat is de reden van deze verhoging? (VVD)

Vraag 4

Waarom is ervoor gekozen om af te wijken van de wijze waarop de huurprijs jaarlijks werd verhoogd door middel van een indexatie (Consumenten Prijsindexcijfer)? (SP)

Antwoord

Contractueel heeft zowel de verhuurder als de huurder de bevoegdheid om 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 indexering (correctie prijsinflatie) achter is gebleven bij de grondwaardeontwikkeling van wonen op het land. Daarom maakt de Staat gebruik van de mogelijkheid die het contract biedt om de huurprijs te herzien. Bij de voorbereiding op deze herziening heeft de Staat gemeend het landelijke tarief voor water- en oevergebruik voor een ligplaats van een woonboot te moeten vervangen door een gedifferentieerd tarief. Hierbij wordt rekening gehouden met de invloed van omgevingsfactoren op woonbootlocaties.

Hieronder volgt een voorbeeldberekening van de tariefsverhoging voor een woonboot met een gemiddelde grootte van 100m² en een bijbehorend gemiddeld oevergebruik van 50m².

Huurprijs anno 2010:

100 x € 4,67 = € 467

50 x € 1,22 = € 61

Totaal: € 528 per jaar excl. BTW.

Huurprijs in nieuw tariefstelsel (excl. BTW):

basistarief	verhoogd tarief	verhoogd+ tarief
100 x € 9= € 900	100 x € 12,50= € 1250	100 x € 16= € 1600
50 x € 3,52= € 176	50 x € 4,89= € 244,50	50 x € 6,26= € 313
Totaal: € 1076	€ 1.494,50	€ 1923

De jaarlijkse verhoging bedraagt dan: basistarief: € 548 per jaar, verhoogd tarief: € 966,50 per jaar, verhoogd+ tarief: € 1.395 per jaar (excl. BTW). Het merendeel van de woonbootlocaties (ruim 600) op Staatseigendom is ingedeeld in het basis- of verhoogd (midden-)tarief.

Aangezien de huurprijs per vierkante meter wordt berekend zijn er uitschieters naar boven en beneden mogelijk voor wat betreft de door te voeren huurprijsverhoging. Voor het oevergebruik geldt dat ter zake van de gehuurde oppervlakte boven de 175 m² geen huurvergoeding is verschuldigd.

Vraag 5

Kunt u de nieuwe tariefstelling – met m² tarieven in de klassen basistarief, verhoogd tarief en verhoogd+ tarief- onderbouwen? Indien deze nieuwe tariefstelling gebaseerd is op (extern) marktonderzoek: kan dit onderzoek ter inzage worden gegeven? (SP)

Antwoord

Bij de door de Staat gehanteerde berekeningsmethodiek voor de bepaling van het basistarief voor het gebruik van water en de aangrenzende oever is aansluiting gezocht bij de *grondwaarde* van sociale huurwoningen, respectievelijk het woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) geldend voor woonruimte. 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 basisovertarief. Aan tuinen bij woonruimte groter dan 175 m² worden op grond van het puntenstelsel geen (extra) punten toebedeeld ter vaststelling van de huurprijs. Bij de berekening van de huurprijs voor het bij een woonboot aangrenzende *oevergebruik* geldt in navolging hiervan een maximum van 175 m² dat de huurder in rekening kan worden gebracht.

Voor het verhoogd+ tarief is referentiemateriaal verzameld van bouwkavels op aantrekkelijke locaties. Vervolgens is een gemiddelde grondwaarde van de gevonden referenties in relatie gebracht met een waterkavel. Hierbij heeft een forse afwaardering plaatsgevonden omdat rekening is gehouden met het niet-bouwrijpe karakter van een ligplaats, het ontbreken van voorzieningen en onderhoud door de grondeigenaar en het feit dat een huurrecht zwakker is dan een eigendomsrecht. Daarnaast zijn er gegevens gebruikt van uitgifteprijs van waterkavels. Tenslotte is er ook gebruik gemaakt van transactiegegevens van woonschepen met een overdraagbare locatie waarbij een specificatie is gemaakt naar de waarde van het woonschip, de voorzieningen en de locatie.

Omdat het verhoogd (midden-) tarief geldt voor een gemiddelde locatie, dat wil zeggen een locatie welke zowel voor- als nadelen heeft (extra kwaliteit of beperkingen), is als verhoogd tarief het gemiddelde genomen van het basistarief (voor een locatie met nadelen/beperkingen) en het verhoogde+ tarief (dat van toepassing is op aantrekkelijke woonbootlocaties).

Vraag 6

Kunt u uiteenzetten wat uw visie is op de huurontwikkeling voor ligplaatsen op de langere termijn? Gaat er op basis van de nieuwe tariefstelling jaarlijks geïndexeerd worden? Op basis van welke index? Bestaat de mogelijkheid dat er over drie jaar weer een volledig nieuw tariefsysteem komt? (SP)

Antwoord

Het is momenteel niet te voorspellen op welke wijze de onroerend goed markt en met name de grondwaarde zich zal ontwikkelen. Deze kan hoger zijn dan de inflatie, maar uit de markt komen ook lagere prognoses. Indien het initiatief tot een hernieuwde herziening van de huurprijs uitgaat van de Staat als verhuurder, dient het nu geïntroduceerde stelsel van drie tarieven voor het gebruik van water en oever hierbij als uitgangspunt. Er is geen reden te veronderstellen dat de systematiek weer op de helling zou moeten gaan.

Evenals onder toepassing van het 'oude huurprijsregime' zal met betrekking tot de huurprijzen op grond van het nieuwe tariefstelsel jaarlijks op basis van het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI) indexering plaatsvinden.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2011/100

Cluster huurrecht/huurbeleid

Vraag 1

Kunt u toelichten welke wettelijke huurbescherming bewoners van woonboten genieten? Op welke punten wijkt deze af van de huurbescherming van bewoners van huurwoningen? Bent u van mening dat dit onderscheid gerechtvaardigd is? (D66)

Antwoord

De Staat verhuurt enkel het Staatswater en de aangrenzende Staatsoever. Huurders van wateroppervlakte en de aangrenzende oever genieten wettelijk geen huurbescherming (huurprijs- en opzegbescherming) aangezien de door de Staat aangegane huurovereenkomst *niet* ziet op woonruimte (of bedrijfsruimte) in de zin van Boek 7, Titel IV Burgerlijk Wetboek, maar op ongebouwd vastgoed (water/oever). Een woonboot of woonschip is geen woonruimte in de zin van het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en voorts niet onroerend (ter zake van de waarde van de boot kan geen onroerend zaak-belasting worden geheven). De woonboot is in eigendom bij de ligplaatshouder.

Woonschepen en ligplaatsen vallen ook niet onder het bereik van de Woningwet en de Wet op de huurtoeslag. Zoals eerder in antwoorden op Kamervragen van het lid Van Velzen (SP) over huurverhogingen voor ligplaatsen van woonschepen (Aanhangsel van de Handelingen 2003–2004, 1598) en vragen van de leden Verdaas (PvdA), Slob (ChristenUnie) en Van Hijum (CDA) over het uitsluiten van woonschepen van de Huursubsidiewet (Aanhangsel van de Handelingen 2004–2005, 449) en vragen van de Vaste Commissie voor Wonen, Wijken en Integratie over woonwagens en woonschepen naar aanleiding van de brief van 25 februari 2009 over de inventarisatie van woonwagenlocaties (II 2008-2009, 31700 XVII, nr. 86) aangegeven, heeft dit te maken met de grote diversiteit aan woonschepen en ligplaatsen die het nagenoeg onmogelijk maakt deze onder eenduidige regelgeving te brengen.

In de antwoorden op vragen van het lid Van Bochove (CDA) over ligplaatsen voor woonboten (Aanhangsel van de Handelingen 2007–2008, 696) is daarnaast 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 rechten en verplichtingen van verhuurder en huurder worden bepaald door de algemene regels betreffende huur in de eerste vier afdelingen van titel 7.4 BW

(Huur) en het algemene overeenkomstenrecht. Daarnaast worden de rechten en verplichtingen van verhuurder en huurder bepaald door de bepalingen overeengekomen in een huurovereenkomst die ziet op de verhuur van ongebouwd vastgoed (wateroppervlakte en oever) en daarop van toepassing te verklaren algemene voorwaarden. Huurovereenkomsten voor ligplaatsen en oevergebruik worden aangegaan voor de duur van 1 jaar (tot wederopzegging) met een stilzwijgende verlengingsmogelijkheid voor verhuurder en huurder van telkens 1 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) bedraagt thans drie maanden. Teneinde huurders in een opzegsituatie meer comfort te bieden zal deze termijn worden opgerekt tot zes maanden voor alle lopende en eventueel nieuw aan te gane huurovereenkomsten. 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 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 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. De huurovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden regelt een aantal waarborgen om in het geweer te komen tegen een huurprijsherzieningsvoorstel. In de regel kan de huurder hierbij kiezen voor het doorlopen van een bindend advies-procedure, dan wel gerechtelijke vaststelling van de huurprijs.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2011/100

Vraag 2

Vindt het RVOB de prijsverhoging nodig omdat de huurprijs achter blijft bij de marktwaardeontwikkeling van gronden en waterkavels met een woonbestemming? Geldt voor huurwoningen niet hetzelfde, terwijl daar - terecht - zo'n aanpassing niet plaatsvindt? Bent u bereid om het huurbeleid en de regelgeving voor het huren van een woning en voor het huren van een ligplaats gelijk of gelijkwaardig te maken? Zo nee, waarom niet? (CDA)

Vraag 3

Kunt u toelichten waarom woonboten gelijk worden gesteld met sociale huurwoningen? Welke overeenkomsten en verschillen zijn er tussen deze twee groepen? (D66)

Vraag 4

Waarom geldt hier niet dezelfde bescherming als bij sociale huurwoningen – waarmee een vergelijking getroffen wordt in de aankondiging? Kunt u een gelijksoortige bescherming alsnog regelen? (CDA)

Vraag 5

Waarom wordt voor het huurprijsbeleid voor ligplaatsen en voor de huurbescherming van huurders van ligplaatsen niet –zoveel mogelijk- aangesloten bij de huurwetgeving? (SP)

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2011/100

Antwoord

Bij de door de Staat gehanteerde berekeningsmethodiek voor de bepaling van het basistarief voor het gebruik van water en de aangrenzende oever is aansluiting gezocht bij de *grondwaarde* van sociale huurwoningen en het woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) geldend voor woonruimte. Op basis van het puntenstelsel, dat dient ter berekening van de huurprijs van tuinen behorend bij woonruimte, is het basistarief voor het oevergebruik berekend. Er is buiten deze koppeling van het huurprijstarief aan de grondwaarde van sociale huurwoningen geen (verdere) gelijkstelling van woonboten met sociale huurwoningen.

De reden voor de prijsverhoging is in voorgaande vragen gegeven. Zoals eerder in antwoorden op Kamervragen (II 2008-2009, 31 700 XVIII, nr. 86, Aangangsel van de Handelingen 2007-2008, 696, Aangangsel van de Handelingen 2003–2004, 1598) is aangegeven hebben huurders van ligplaatsen de mogelijkheid door hen onredelijk geachte huurprijzen en huurverhogingen aan te vechten aan de hand van het algemene gedeelte van het huurrecht in Titel 4 van Boek 7 BW en op grond van de algemene bepalingen van het overeenkomstenrecht van Boek 6 BW. Zo kan een huurverhoging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn in de zin van artikel 6:248 lid 2 BW. Voorts kunnen bedingen in de algemene voorwaarden betreffende huurverhogingen of de wijze van berekening van de huur als onredelijk bezwarend worden aangemerkt op grond van de artikelen 6:233 e.v. BW en op die grond vernietigbaar zijn. Of een en ander zich voordoet staat ter beoordeling aan de rechter. Onzes inziens wordt hiermee voldoende bescherming gegeven tegen plotselinge en extreme prijsverhogingen van ligplaatsen.

Cluster bezwaar en gewenning

Vraag 1

Is het waar dat als woonbooteigenaren een proces aanspannen, ze gelijk aangeslagen worden voor het volle pond, in plaats van dat er sprake is van een overgangperiode? Kunt u een toelichting geven op deze gang van zaken? (VVD)

Vraag 2

Bent u bereid voor woonbootbewoners die bezwaar maken tegen de huurstijging een overgangstermijn van drie jaar in te voeren? (D66)

Vraag 3

Is het waar dat, indien bezwaar gemaakt wordt, een huurder van een woonbootplaats onmiddellijk het recht op toepassing van het overgangsrecht verliest? Wanneer tegen een normale beschikking van de overheid bezwaar en beroep wordt aangetekend, is dat toch nimmer het geval? Waarom kiest de overheid als monopolist voor deze manier van werken? (CDA)

Vraag 4

Acht u het acceptabel dat het RVOB een aanbod om een huurverhoging gefaseerd in te voeren koppelt aan het afzien van het wettelijk recht van de huurder op bindende vaststelling van de huur door een commissie van deskundigen? Zo ja, op grond waarvan? (SP)

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2011/100

Antwoord

De huurder van wateroppervlakte/oever (ongebouwd vastgoed) heeft geen *wettelijk* recht tot vaststelling van de huurprijs door deskundigen. Huurders die op termijn een gemotiveerd herzieningsvoorstel met betrekking tot de huurprijs van het RVOB ontvangen, worden in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg met de verhuurder. Daarbij bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen/bezwaren met betrekking tot het herzieningsvoorstel. Na het beoordelen van de zienswijzen bepaalt het RVOB of het voorstel gehandhaafd blijft, dan wel aangepast wordt. Elk(e) zienswijze of bezwaar wordt serieus gewogen. Indien de huurder het (eventueel aangepaste) herzieningsvoorstel accepteert heeft de Staat er voor gekozen om de huurder een gewenningsregeling aan te bieden. Gelet op de voorgestelde huurprijsverhoging en ter voorkoming van betalingsproblemen bij huurders zal - in afwijking van de in de vooraankondigingsbrief genoemde gewenningsperiode van drie huurjaren - huurders vijf huurjaren gewenning worden geboden. Dit houdt in dat de huurprijsverhoging geleidelijk in vijf gelijke delen wordt opgebouwd. Het eerstvolgend herzieningsmoment (die jaar na herziening) komt daarmee te vervallen. De huurder heeft recht op gewenning ook al dient hij een zienswijze of bezwaar in.

Mocht onverhoopt definitief geen overeenstemming worden bereikt of bij het niet reageren op het herzieningsvoorstel, is tussen partijen *contractueel* (in de huurovereenkomst) bepaald dat de huurprijs ingevolge een bindend adviesprocedure, dan wel gerechtelijke vaststelling wordt bepaald. De uitkomst van het bindend advies of de gerechtelijke vaststelling is bindend voor verhuurder en huurder. De huurder heeft dan in deze situaties *geen* recht op gewenning.

Via de bindende of gerechtelijk vaststelling beschikt de huurder over een aantal (rechts)waarborgen. Deze waarborgen vloeien voort uit de tussen verhuurder en huurder aangegane huurovereenkomst en daarop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden. De Staat hanteert hierbij het *privaatrecht* ter uitoefening van een publieke taakopdracht (vermogensbeheer van Staatseigendommen) neergelegd in de Comptabiliteitswet. Ook geldt contractueel dat de huurder zelf de mogelijkheid heeft om herziening van de huurprijs te vragen.

Cluster overig

Directie Vastgoed

Vraag 1

Bent u, gezien de vele vragen die leven bij de huurders, bereid voorliggende vragen op relatief korte termijn, dat is maximaal twee weken, te beantwoorden? (CDA)

Ons kenmerk
RVOB/2011/100

Antwoord

Aan dit verzoek heb ik niet tegemoet kunnen komen omdat het dossier door mij zorgvuldig is bestudeerd en is afgestemd met de minister van BZK. In de uitstelbrief heb ik tevens de toezegging gedaan dat huurders, die vóór het tijdstip van beantwoording een concreet herzieningsvoorstel met betrekking tot de huurprijs van mij ontvangen, overeenkomstig de uitkomst van het overleg met de Kamer zullen worden behandeld. Voor deze kleine groep huurders ontstaat derhalve geen onomkeerbare situatie. Deze huurders behouden alle rechten en zijn/worden hierover door mij schriftelijk geïnformeerd.

Vraag 2

Waarom wordt er over de huur van de ligplaats 19% BTW in rekening gebracht, terwijl een woonboot toch op een vaste lokatie ligt en door middel van installaties verbonden is met de vaste wal? (SP)

Antwoord

Het in rekening brengen van 19% BTW ter zake van het gebruik van Staatswater door derden tegen vergoeding voor het ligplaats nemen van een woonboot vloeit voort uit artikel 11, lid 1 sub b ten derde Wet op de omzetbelasting 1968. Steigers en vlonders waaraan of waarlangs woonboten worden afgemeerd maken onderdeel uit van de ligplaats. Als de verhuur van de oevergrond van bijkomstige aard is ten opzichte van de verhuur van de ligplaats, is het op de ligplaats geldende BTW-regime op de gehele huurovereenkomst van toepassing. Dit betekent dat vrijwel altijd over de huurprijs van oevergrond 19% BTW verschuldigd is.

In een nota van 7 december 1989, kenmerk VB 89/2140, heeft de plaatsvervangend Directeur Verbruiksbelastingen opgemerkt dat de toenmalige dienst Domeinen bij de verhuur van individuele ligplaatsen is onderworpen aan de heffing van BTW omdat de positie van Domeinen hierbij die is van een normale ondernemer.

Op dit moment is - zoals boven omschreven - de verhuur van een ligplaats voor een vaartuig waaronder een woonboot belast met BTW. Het voornemen bestaat om in het uitvoeringsbeleid te regelen dat de verhuur van een ligplaats voor een woonboot met ingang van 1 juli 2011 is vrijgesteld van BTW. De reden voor deze wijziging ligt in de wijziging van de uitvoeringsverordening btw (nr. 282/2011 van de Raad van 15 maart 2011). Deze verordening heeft rechtstreekse werking en treedt in werking op 1 juli 2011. In artikel 38 van deze verordening is opgenomen dat de verhuur van een voertuig, waaronder een vaartuig moet worden begrepen, die bestemd is voor stationair gebruik, niet als voertuig (c.q. vaartuig) kan worden aangemerkt. 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 niet kan worden aangemerkt als de verhuur van een ligplaats voor een vaartuig. De verhuur van de ligplaats is dan vrijgesteld van BTW evenals de verhuur van een normale onroerende zaak. Het voordeel komt ten goede aan de huurder/ ligplaatshouder.

Vraag 3

Hoeveel woonschepen krijgen te maken met de aangekondigde herziening van de huurprijs door het RVOB? (SP)

Ons kenmerk
RVOB/2011/100

Antwoord

In totaal 907 woonbooteigenaren hebben de vooraankondigingsbrief met betrekking tot de huurprijs herziening ontvangen.

Vraag 4

Wat is de begrote opbrengst van de huurverhoging voor de ligplaatsen? (SP)

Antwoord

De begrote opbrengst van de huurverhoging voor ligplaatsen van woonboten inclusief oevergebruik bedraagt aan het eind van de gewenningsperiode bij benadering jaarlijks € 850.000,-- excl. BTW.

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. F.H.H. Weekers