

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer  
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/2011/101

**Uw brief (kenmerk)**

8 februari 2011,  
2011Z01196/2011D06342

Datum 5 april 2011

Betreft Reactie op bezwaren/zienswijzen inzake huurprijsherziening  
liggelden woonboten

**Bijlagen**

Geachte Voorzitter,

Naar aanleiding van de brief d.d. 8 februari 2011 met kenmerk 2011Z01196/2011D06342 reageer ik op de aan de Commissie gezonden brieven van de heer R. Blokland en de heer H. Elbertse, beiden wonende te Nieuwegein. De zienswijzen/bezwaren van de heer Blokland en Elbertse zien op de voorgenomen huurprijsherziening van ligplaatsen voor woonboten.

Bij de aan de Voorzitter van de Tweede Kamer gerichte brief d.d. 10 februari 2011 met kenmerk RVOB 2011/066, waarin ik uitstel verzocht van de beantwoording van de Kamervragen inzake de verhoging liggeld woonboten, heb ik aangeven dat er geen onomkeerbare stappen worden gezet richting huurders hangende de dialoog met uw Kamer. In de beantwoording van de Kamervragen inzake de verhoging liggeld woonboten die ik u toezond heb ik de toezegging gedaan dat de gewenningsperiode bij aanvaarding van het huurprijsherzieningsvoorstel wordt opgerekt van drie naar vijf huurjaren. Voorts zal de termijn, in acht te nemen door de Staat (RVOB) bij opzegging van de huurovereenkomst, worden verlengd tot zes maanden (was drie maanden). Tot slot heb ik toegezegd dat de 19% BTW-heffing op ligplaatsen voor woonboten met ingang van 1 juli 2011 komt te vervallen.

Deze toezeggingen zijn ook van toepassing op de heer Elbertse die eind januari 2011 een huurprijsherzieningsvoorstel heeft ontvangen van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB). De heer Blokland ontvangt per 1 april 2012 een herzieningsvoorstel.

## Samenvatting zienswijzen/bezwaren

Directie Vastgoed

De zienswijzen/bezwaren van de heer Blokland kunnen als volgt samengevat weergegeven worden:

Ons kenmerk  
RVOB/2011/101

1. De thans (vóór de huurprijsherziening) geldende huurprijzen voor het gebruik van Staatswater- en oever voor een woonbootligplaats zijn reeds marktconform.
2. De nieuwe huurprijzen zijn ten onrechte gebaseerd op sociale woningbouw.
3. De voorgestelde huurprijs herziening van 400% is niet acceptabel.
4. Het RVOB koppelt de huurprijsverhoging aan het ontbreken van huurbescherming van woonbootbewoners.

De bezwaren/zienswijzen van de heer Elbertse kunnen als volgt samengevat weergegeven worden:

1. De huurprijsverhoging is te fors (bedraagt ruim factor 4).
2. Als gevolg van deze verhoging daalt de waarde van woonarken fors.

## Overzicht huidige en toekomstige huurprijssituatie

Voordat wordt ingegaan op de zienswijzen/bezwaren geef ik u eerst een overzicht van de hoogte van de huurprijs in de huidige situatie en de nieuwe situatie die uiteindelijk wordt bereikt aan het eind van de gewenningsperiode die 3 huurjaren duurt.

Beide woonbootlocaties zijn geclassificeerd in het verhoogd+ tarief voor het gebruik van water (16,00 euro/m<sup>2</sup>/jaar) en aangrenzende oever (6,26 euro/m<sup>2</sup>/jaar) vanwege de afwezigheid van beperkingen (geluidsoverlast/visuele hinder) en de aanwezigheid van stedelijke kwaliteit op deze locaties.

De heer Blokland ontvangt per 1 april 2012 het herzieningsvoorstel. De heer Elbertse heeft per 1 februari 2011 een herzieningsvoorstel ontvangen van het RVOB.

### De heer R. Blokland

#### *Huidige situatie:*

Totale oppervlakte verhuurd(e) water/oever: 140,89 m<sup>2</sup>

Huurprijs per 1 juli 2010: 484,66/jaar

*Situatie na huurprijs herziening aan het eind van de gewinning:*

Huurprijs onder toepassing van verhoogd+ tarief: 1.803,77/jaar

Verhoging bedraagt 1.319,11 (272% verhoging)

### De heer H. Elbertse

#### *Huidige situatie:*

Totale oppervlakte verhuurd(e) water/oever: 167 m<sup>2</sup>

Huurprijs per 1 februari 2011: 497,40/jaar

*Situatie na huurprijs herziening aan het eind van de gewinning:*

Huurprijs onder toepassing van verhoogd+ tarief: 1.863,58/jaar

Verhoging bedraagt 1.366,18 (275% verhoging)

## **Reactie naar aanleiding van de door de heer Blokland ingediende zienswijzen/bezwaren**

Directie Vastgoed

Ons kenmerk  
RVOB/2011/101

Ad 1 en 2.

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. Het maximum aantal m<sup>2</sup> oevergebruik dat op basis van het puntenstelsel door het RVOB in rekening wordt gebracht bedraagt 175.

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. 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 ter vaststelling/berekening van het verhoogd (midden) tarief het gemiddelde genomen van het basistarief (voor een locatie met nadelen/beperkingen) en het verhoogd+ tarief (dat van toepassing is op aantrekkelijke woonbootlocaties).

Deze berekeningsmethodiek leidt - in tegenstelling tot de precarioheffing (zijnde een belastingheffing die niet gestoeld is op een grondwaardeberekening) die door veel gemeenten wordt toegepast ter bepaling van de tegenprestatie voor het gebruik van gemeente-eigendom - tot een marktconforme huurprijs. De Staat wordt geacht marktconform te handelen bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten voor het in gebruik geven van Staatseigendom.

Er is buiten de koppeling van het huurprijstarief aan de *grondwaarde* van sociale huurwoningen geen (verdere) gelijkstelling van woonboten met sociale huurwoningen.

Ad 3.

In uw situatie stijgt de totale huurprijs voor water en oever van 484,66/jaar. naar 1.803,77/jaar. De verhoging bedraagt derhalve 1.319,00/jaar zijnde 272%. Gelet op deze forse stijging wordt u gewenning geboden gedurende vijf huurjaren bij acceptatie van het huurprijsherzieningsvoorstel, waarbij de huurverhoging in vijf gelijke delen wordt opgebouwd. Het staat u bovendien vrij om naar aanleiding van het ontvangen herzieningsvoorstel zienswijzen in te dienen bij het RVOB. Het recht op gewenning bij acceptatie van het voorstel gaat hierdoor niet verloren. Alle zienswijzen worden zorgvuldig gewogen.

Ad 4.

De huurprijsherziening en de daaraan gekoppelde nieuwe tariefstructuur zijn - zoals reeds aangegeven bij de beantwoording van zienswijzen 1 en 2 - voor wat betreft de bepaling van het basistarief voor water- en oevergebruik gekoppeld aan de *grondwaarde* (grondcomponent) van een sociale huurwoning en het puntenstelsel voor woonruimte.

De door mij voorgestelde huurprijsherziening is niet gebaseerd op het ontbreken van huurbescherming voor woonbootbewoners, maar is gestoeld op marktconformiteit.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk  
RVOB/2011/101

### **Reactie naar aanleiding van de door de heer Elbertse ingediende zienswijzen/bezwaren**

Ad 1.

Het merendeel van de 903 woonbootlocaties is ingedeeld in het basis- of verhoogd (midden)-tarief. Uw woonbootlocatie is ingedeeld in het verhoogd+ tarief gelet op de afwezigheid van beperkingen (zoals geluidsoverlast) en aanwezigheid van stedelijke toegevoegde kwaliteit. De hoogte van de huurprijs is voorts afhankelijk van het aantal vierkante meters Staatseigendom dat verhuurd is. Het maximum aantal m<sup>2</sup> oevergebruik dat op basis van het puntenstelsel voor woonruimte in rekening wordt gebracht bedraagt 175.

Aangezien de voorgestelde huurprijsherziening fors te noemen is wordt de huurder bij aanvaarding van het huurprijsherzieningsvoorstel gewenning gedurende vijf huurjaren geboden waarbij de huurverhoging in vijf gelijke delen wordt opgebouwd. Het staat u bovendien vrij om naar aanleiding van het ontvangen herzieningsvoorstel zienswijzen in te dienen bij het RVOB. Het recht op gewenning bij acceptatie van het voorstel gaat hierdoor niet verloren. Alle zienswijzen worden zorgvuldig gewogen.

Ad 2.

Indien een woonbooteigenaar zijn woonboot verkoopt kan hij/zij bij de Staat een verzoek indienen om de vergunning en een huurovereenkomst te verstrekken aan een ander persoon. De Staat werkt hier veelal aan mee. Het is geen vanzelfsprekendheid dat een eigenaar van een woonboot, die zijn huurovereenkomst voor de ligplaats met de Staat beëindigt, kan bepalen wie een nieuwe huurovereenkomst krijgt.

Momenteel blijkt dat de 'waarde' van het meewerken van de Staat aan een nieuwe vergunning en huurovereenkomst (tegen de huidige 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 gezien, die door het hanteren van marktconforme tarieven wordt gerepareerd.

De marktwaarde van de woonboot an sich wordt niet door de huurprijsherziening beïnvloed. Ik sluit niet uit dat de waarde die de ligplaats vertegenwoordigt die verdisconteerd werd in de verkoopprijs van de woonboot, wel wordt beïnvloed.

Sedert 1996 heeft er geen herziening plaatsgevonden van de huurprijs voor het gebruik van Staatswater- en oever door woonbootbewoners. De jaarlijkse indexering op basis van het CPI is sterk achtergebleven bij de marktwaardeontwikkeling van land- en waterkavels met de bestemming 'wonen'.

De huidige verschuldigde huurprijs kan dan ook niet (meer) gezien worden als een marktconforme tegenprestatie voor het gebruik van water en oever. Bij de verhuur van Staatseigendom (in casu ongebouwd vastgoed (water en oever)) geldt dat de huurder een marktconforme vergoeding in rekening wordt gebracht. Gelet hierop is de voorgestelde huurprijs herziening noodzakelijk.

**Directie Vastgoed**

**Ons kenmerk**  
RVOB/2011/101

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. F.H.H. Weekers