

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de 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

Inlichtingen

Ons kenmerk

RVOB 2011 / 540

Ons BTW-nummer

003214394B01

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Datum 23 december 2011
Betreft Huurprijsherziening ligplaatsen woonboten

Geachte Voorzitter,

Op 15 november jl. heb ik overleg gevoerd met uw Kamer over de huurprijsherziening ligplaatsen voor woonboten (32730, nr. 2). Om meer tegemoet te komen aan de gevoelens in uw Kamer, mede ingegeven door de geuite zorgen van bewoners van woonboten, doe ik zoals toegezegd een aangepast voorstel. Dit voorstel houdt de essentie van de huurprijsherzieningssystematiek overeind (gedifferentieerd tariefstelsel), maar geeft de huidige huurders van ligplaatsen op Staatswater een ruimere gewenning en extra zekerheden. Daarnaast zou als alternatief voorstel kunnen gelden het in gezamenlijk overleg met belangenorganisaties van huurders van ligplaatsen voor woonboten voeren van een aantal proefprocedures ter vaststelling van de huurprijs. De uitkomsten van deze bindend adviesprocedures zijn dan leidend voor verhuurder en huurders. Aan het eind van de brief ga ik hier nader op in.

Gelet op de door mij bij de VSO-behandeling gedane toezeggingen bericht ik u als volgt.

Verlengde gewenningsperiode van 10 huurjaren

De gewenningsperiode (ingroeieregeling) wordt verlengd van 5 naar 10 huurjaren opdat huurders niet op korte termijn met te drastische huurverhogingen worden geconfronteerd en hierdoor meer geleidelijk kunnen wennen aan de voorgestelde nieuwe huurprijzen. Aan de huurders wordt op deze wijze ook zekerheid geboden over de huurprijsontwikkeling gedurende deze verlengde gewenningsperiode. Bij de onderhavige gewenningsperiode hebben huurders zelfs gedurende 12 jaren deze zekerheid. Dit vloeit voort uit het feit dat in de huurovereenkomst is bepaald dat herziening van de huurprijs driejaarlijks kan plaatsvinden. Bij de door mij aangeboden gewenning van 10 huurjaren betekent dit dat in

de loop van huurjaar 12 door de verhuurder het eerstvolgend herzieningsvoorstel kan worden gedaan.

Directie Vastgoed

Het voorgestelde huurprijsherzieningssysteem met jaarlijkse indexatie en tariefklasseindeling blijft hierbij intact.

Ons kenmerk
RVOB 2011 / 540

Betalingsregeling in geval van huurachterstand

Ik zeg u toe dat ten aanzien van huurders, waarbij betalingsproblemen ontstaan als gevolg van de huurprijsstijging en die zich melden bij het RVOB, wordt bezien in hoeverre een betalingsregeling met hen kan worden getroffen. Een betalingsregeling kan onder meer zien op het bieden aan de huurder van ruimere betalingstermijnen, dan wel het omzetten van een betaling per jaar naar een kwartaal- of maandelijke betaling van de huursom. Ook kan in voorkomende gevallen de invorderingsrente worden kwijtgescholden. Uiteindelijk kunnen aantoonbare betalingsproblemen aanleiding vormen om de vordering ter zake van de huursom voorlopig of definitief niet te innen, dan wel gedeeltelijk of geheel kwijt te schelden. Bedacht dient hierbij te worden dat kwijtschelding slechts toepassing kan vinden in zeer bijzondere situaties.

Gewenningsperiode geldt zonder uitzondering voor alle huurders

De verlengde gewenningsperiode (ingroeieregeling) geldt zonder uitzondering voor alle huurders van een ligplaats voor een woonboot op Staatswater. Ook de huurders die niet tot een akkoord kunnen komen met het RVOB inzake het herzieningsvoorstel en kiezen voor de contractueel overeengekomen bindend adviesprocedure, dan wel gerechtelijke vaststelling van de huurprijs, behouden het recht op gewenning. Op deze wijze wordt verzekerd dat huurders het huurprijsherzieningsvoorstel onbelemmerd kunnen laten toetsen.

Toepassen maatwerk bij indeling in tariefklasse/ huurder heeft recht op onafhankelijke toetsing van de huurprijs

Bij de hervatting van het huurprijsherzieningsproces zal het RVOB elke individuele huursituatie (opnieuw) bezien op een juiste indeling binnen het tariefstelsel (basis-, verhoogd of verhoogd+ tarief). Binnen het ter zake door het RVOB met de huurder te voeren overleg zal rekening worden gehouden met door de huurder schriftelijk/mondeling in te dienen zienswijzen. Indien het RVOB ambtshalve, dan wel op basis van steekhoudende argumenten van de huurder van oordeel is dat de oorspronkelijk voorgestelde indeling in een tariefklasse onjuist is, zal dit worden gecorrigeerd. Uiteraard heeft de huurder het recht om deze indeling en de daaruit voortvloeiende huurprijzen voor het gebruik van water en oever overeenkomstig het bepaalde in de huurovereenkomst door drie adviseurs bindend te laten vaststellen, dan wel het oordeel van de rechter hierover te vragen.

Toepassing nieuwe huurprijsystematiek bij nieuwe huurders

Bij nieuwe huurovereenkomsten, dus bij nieuwe ligplaatsen of met nieuwe huurders, gaat direct de nieuwe huurprijsystematiek in en is er geen sprake van een gewenningsperiode.

Toelichting alternatief voorstel

Als alternatief voor het bovenstaande aangepaste voorstel stel ik het navolgende voor:

Verhuurder (Staat/RVOB) en huurders (vertegenwoordigd door belangenorganisaties) kiezen in gezamenlijk overleg per tariefklasse (basis, verhoogd en verhoogd+) een aantal ligplaatslocaties voor het voeren van een aantal proefprocedures ter vaststelling van de huurprijs rekening houdend met alle waardebepalende factoren. Desgewenst zal het RVOB hiertoe in overleg treden met de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO) en andere voor ligplaatshouders optredende belangenorganisaties. De uitkomsten van deze bindend adviesprocedures zijn leidend voor partijen. Verhuurder en huurder kiezen elk een deskundige ter taxatie van de huurwaarde van de ligplaats. Beide deskundigen kiezen gezamenlijk een derde deskundige/taxateur. Bij toepassing van dit alternatieve voorstel hebben alle huurders recht op een gewenningsperiode van 10 huurjaren (feitelijk 12 jaren, zie uitleg op pagina 1).

Hoogachtend,

DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN,

mr. drs. F.H.H. Weekers