



verslag

Overleg RVOB met koepels woonbooteigenaren inzake
huurprijsherziening ligplaatsen voor woonboten

Datum
30 januari 2012

Nummer verslag

Auteur

Vergaderdatum	17 januari 2012
Aanwezig	Van de zijde van de koepelorganisaties: Van Reenen (Waterwonen); Braad (SUWO); Bleeker en Berndsen (Vereniging Wonen, Varen en Werken); Leeuw (Buiten IJ Amsterdam); Blaauw (LWO); Stienstra (Amsterdam Durgerdam); Bos (LWO). Van de zijde van het RVOB Directie Vastgoed: Jongbloed (voorzitter); Timmermans; Coenen; Min.
Afwezig	Vertegenwoordigers Nieuwegein Zuid en Tull en 't Waal
Kopie aan	

Correctie betreffende de namen in de kop van het verslag:

Van Reenen (Waterwonen) ; Braat (SUWO); Blijker en Berndsen (Vereniging Wonen, Varen en Werken uit Zijkanaal B); Lewis en Stienstra (Buiten IJ en Durgerdam); Bos en Blaauw (LWO)

De verenigingen Nieuwegein Noord, Nieuwegein Zuie en Tull en 't Waal werden vertegenwoordigd door Van Reenen

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom. Vervolgens wordt aangegeven dat de brief d.d. 22 december 2011 van de staatssecretaris aan de Tweede Kamer ter bespreking voorligt. Ook is er ruimte op de agenda voor het bespreken van door de koepels aan te dragen onderwerpen.

Volgt een voorstelronde.

Van Reenen geeft aan dat er vanaf 1996 heldere afspraken bestaan tussen het toenmalige Domeinen en koepels over de vraag hoe invulling gegeven moet worden aan marktconformiteit voor wat betreft de herziening van huurprijzen van ligplaatsen voor woonboten. Afgesproken is dat de door medeoverheden gehanteerde tarieven hierbij mede maatgevend zijn. ~~hetgeen door Domeinen schriftelijk bevestigd is in 2006~~. In een stuk van de Landsadvocaat daterend rond 2009 uit 2010 is dit als zodanig verwoord onder vermelding dat de huurprijzen marktconform zijn. Woonbooteigenaren worden nu geconfronteerd met een andere berekeningsmethodiek (en gedifferentieerd tariefstelsel) voor het bereiken van ~~een gewijzigde~~ marktconformiteit.

Het RVOB geeft aan dat de huurovereenkomst de ruimte biedt om periodiek de huurprijs te herzien. Dat het RVOB daar de afgelopen jaren geen gebruik van heeft gemaakt wil niet zeggen dat het RVOB daar geen gebruik meer van kan maken. Het was zorgvuldiger geweest als het RVOB eerder gebruik had gemaakt van de herzieningsmogelijkheden. Daarom wordt nu ook een ingroeieregeling geboden.

Andere overheden volgen veelal de prijssetting van het RVOB. Dus als het RVOB de prijzen van andere overheden moet volgen komen we in een kip en ei verhaal. Daarbij hanteren andere overheden vaak het systeem van precariorechten in plaats van huur, dit maakt een vergelijk lastig.

Van Reenen vraagt of er ruimte is om af te wijken van het door de staatssecretaris in eerdergenoemde brief gedane alternatieve voorstel.

RVOB antwoordt dat de brief thans ter beslissing bij de Tweede Kamer ligt. Voorstellen/oplossingen vanuit de koepels kunnen desalniettemin door het RVOB worden voorgelegd aan de staatssecretaris.

Van Reenen informeert naar de noodzaak van de huurprijsherziening en vraagt uitleg over de onderbouwing van het basis-watertarief van € 9,00 per m²/jaar.

RVOB geeft aan dat voor wat betreft de gehanteerde methodiek ten aanzien van het basistarief aansluiting is gezocht bij de grondwaardes die in Nederland door gemeenten worden gehanteerd bij de uitgifte van gronden voor sociale huurwoningen. RVOB hanteert een grondwaarde van € 150 per m². Dit bedrag is laag te noemen bij een vergelijking van de door gemeenten gehanteerde gronduitgifteprijzen. Al deze bedragen zijn kenbaar via internet. RVOB heeft zich hierbij niet gebaseerd op taxatierapporten. Onder toepassing van een rendementspercentage van 6 bedraagt de basishuurprijs voor water € 9,00 per m²/jaar.

Van Reenen informeert naar de meeropbrengst van € 850.000,00 die voortvloeit uit de huurprijsherziening. Bij de koepels heerst de gedachte dat vanuit dit bedrag door het RVOB de huurprijsherziening is ontworpen.

RVOB antwoordt dat dit onjuist is. Er is op voorhand geen rekening gehouden met genoemd bedrag. Het bedrag is genoemd ter beantwoording van de Kamervragen en betreft de geschatte meeropbrengst als gevolg van de huurprijsherziening.

De koepel geeft aan dat er sprake is van gebrekkige/onvolledige communicatie tussen het RVOB en huurders. Er zijn brieven onbeantwoord gebleven. RVOB verzoekt de koepel om aan te geven welke brieven/emails onbeantwoord zijn gebleven. RVOB zal zorg dragen voor het alsnog beantwoorden hiervan.

De koepel geeft aan dat de taxatie van DTZ ten behoeve van een bindend advies in Zijkanaal H niet klopt. De onderbouwing van de waarde is gebaseerd op erfpacht terwijl ligplaatsen voor woonboten over het algemeen op basis van huur worden uitgegeven. De koepel geeft aan dat op basis van deze huurcontracten huurders van ligplaatsen veel minder bescherming genieten dan een erfpachter. Dit ziet met name ~~allereerst~~ op de looptijd van erfpachtcontracten versus huurcontracten voor ligplaatsen die in het publiek belang door ~~RWS~~ ~~en~~ ~~onafhankelijk daarvan ook door de publiekrechtelijk ligplaatsvergunning~~ ~~afgeevende overheden~~ kunnen worden opgezegd met inachtneming van een redelijk korte opzegtermijn.

Het RVOB geeft aan geen taxaties van externe bureaus inhoudelijk te bespreken. Deze bureaus hebben een opdracht geaccepteerd en uitgevoerd veelal in overleg met de contractspartij, dus de uitgangspunten ed waren bekend. Het bureau is verantwoordelijk voor het resultaat.

RVOB geeft aan dat opzegging zeer incidenteel plaats heeft gevonden in het verleden. De ervaring leert dat de Staat zeer zorgvuldig handelt indien een dergelijke opzegging vanwege het publiek belang noodzakelijk is (geluidsoverlast Schiphol).

Van Reenen/LWO geven aan dat bij de bepaling van de huurprijs aansluiting moet worden gezocht bij prijzen van 'ongebouwd vastgoed' zoals agrarische grond. Verder stelt Van Reenen dat als er al een meerwaarde is ontstaan er een meerwaarde is ontstaan. Deze meerwaarde vertegenwoordigt de vervaardigingskosten of aankoopkosten van een woonboot zonder ligplaats en de prijzen die tot stand komen bij verkooptransacties van woonboten inclusief ligplaats. Van Reenen stelt dat deze toekomt aan de woonbooteigenaar omdat die gekoppeld is aan de vergunning die de woonbooteigenaar - vaak met veel moeite - heeft verkregen van de lokale overheid, met daarnaast de ontheffing die wordt verleend afgegeven door RWS.

RVOB stelt dat de bedoelde meerwaarde niet toekomt aan de vergunninghouder/ woonbooteigenaar maar aan de Staat als eigenaar van het water en de oever en dat het hierdoor noodzakelijk is dat de huur voor een ligplaats op een meer marktconform niveau komt. De waarde van water/grond is afhankelijk van de planologische bestemming en komt toe aan de grondeigenaar.

LWO geeft aan dat het contractuele herzieningsinstrument niet ziet op een naar tariefklasse in te delen stelsel. Daarnaast meldt de Vereniging Wonen, Varen en Werken dat de vergelijking die het RVOB maakt tussen de voor- en nadelen van wonen op het water en wonen op het land niet logischerwijs leidt tot het aansluiting zoeken bij de grondwaarde van sociale woningbouw ter bepaling van het basistarief.

RVOB geeft aan dat zij - zoals eerder is vermeld - aansluiting heeft gezocht bij de gronduitgifteprijzen voor sociale woningbouw. Het rapport van DTZ (gedateerd oktober 2011), waarbij de huurwaarden van veertien woonbootlocaties binnen de drie tariefklassen zijn getaxeerd, laat zien dat de voorgestelde huurprijzen niet te hoog zijn.

De koepels geven aan dat dit rapport van Zadelhoff 2011 zich baseert op de eerdere taxatie op verkeerde uitgangspunten van 2007 ter verhuring aan een overheid, aangevuld met onvolledig, mogelijk slechts digitaal bezoek van genoemde locaties.

De koepels geven aan in gezamenlijk overleg met het RVOB naar een systeem van huurprijsherziening te willen toewerken dat nadrukkelijk rekening houdt met de maatschappelijke en sociale implicaties. Hierbij zou door het RVOB ook rekening moeten worden gehouden met bijvoorbeeld het feit dat RWS geen of te weinig beheer/onderhoud uitvoert aan het water en bijbehorende oever. Verder geeft de koepel aan dat zij alle nutsvoorzieningen voor eigen rekening moet (laten) aanleggen. De koepel verwacht van het RVOB dat deze overheidsorganisatie, gelet op het voorgaande, de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de huurprijsherziening zal heroverwegen. Hierbij wordt nog opgemerkt door de koepel dat zij het overleg ziet als een beginpunt van overleg met het RVOB.

Desgevraagd geven de koepels aan nog niet echt een vastomlijnd idee te hebben over hoe zo'n systeem er uit zou moeten zien. Zij geven aan dat dit gezamenlijk te ontwikkelen systeem met als uitkomst een geringe/beperkte huurprijsverhoging acceptabel zou kunnen zijn. Ook is volgens hen niet uitgesloten dat hieruit, gelet op de marktomstandigheden, een lagere huur voortvloeit.

Het RVOB verwijst naar de brief aan de Tweede Kamer en nodigt de koepel uit om een aantal bindend advies-proefprocedures in gezamenlijk overleg op te starten (voorstel 2 uit brief). Op deze wijze kan een onafhankelijke en objectieve toets plaatsvinden van de door het RVOB voorgestelde huurprijzen. De koepels zien dit in eerste instantie echter niet als een alternatief. In dit kader informeert het LWO wel naar de verdeling van de kosten die met deze procedures gemoeid zijn. Het RVOB geeft aan dat hier te zijner tijd over te praten valt. De koepel meldt dat zij een andere oplossing bepleiten zonder tussenkomst van 'juristerij' (lees geen proefprocedures).

Het RVOB geeft nadere uitleg aan de wettelijke taak die het RVOB opgedragen heeft gekregen, hetgeen impliceert dat bij de vaststelling van de nieuwe huurprijzen geen rekening kan worden gehouden met verschillen in inkomens van huurders. Hier ligt bijvoorbeeld een verschil met het huursubsidiebeleid dat is vastgesteld en wordt gehanteerd door BZK dat rekening houdt met de inkomenspositie van huurders (van woonruimte). In concreto komt de taak van het RVOB neer op de marktconforme exploitatie van Staatseigendom.

De koepels geven aan dat de verruimde gewenningsperiode, zoals verwoord in de beantwoordingsbrief d.d. 22 december 2011 aan de Tweede Kamer, het probleem dat zij hebben met de huurprijsherziening niet wegneemt. Zij geven aan het fundamenteel oneens te zijn met de wijze waarop de verhoging van de huurprijzen tot stand is gekomen.

Van Reenen geeft aan dat als gevolg van de nieuwe huurprijzen de woonbotenmarkt in zal storten. Van Reenen verwacht dat andere overheden de tariefaanpassing van het RVOB zullen volgen. Verder zullen een aanzienlijk aantal huurders van ligplaatsen in financiële problemen komen door de huurprijsverhoging en de gelijkblijvende aflossing van de hypothecaire lening. Woonbooteigenaren zullen bij de verkoop van hun woonboot met een restschuld opgezadeld worden.

De voorzitter sluit af met de mededeling dat de standpunten over en weer (nog steeds) ver uit elkaar liggen. In die zin heeft het overleg niet tot oplossingen geleid. Het RVOB beraadt zich over de vraag of het overleg met de koepel gecontinueerd dient te worden. De koepels zullen hierover binnenkort geïnformeerd worden. Het staat de koepels vrij om het RVOB een nieuw voorstel te doen toekomen.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging voor de aanwezigheid van de deelnemers.

Conclusie:

De koepels zouden in gezamenlijk overleg met het RVOB naar een nieuw systeem van huurprijsherziening willen toewerken dat nadrukkelijk rekening houdt met de maatschappelijke en sociale implicaties. Het alternatief uit de brief d.d. 22 december 2011 van de staatssecretaris aan de Tweede Kamer

om een aantal bindend advies-proefprocedures in gezamenlijk overleg op te starten (voorstel 2 uit brief) zien de koepels in eerste instantie niet als een alternatief.
