Lijst stukken Provincie Noord-Holland (7 stukken)

Naam
1_Nota Ligplaatsen.pdf
2_GS-besluitenlijst van 2 februari 2016 p.1.pdf
3_ANONIEM RE_ vraag vanuit Zuid-oost.pdf
4_ANONIEM FW Vragen over gehanteerde huurprijzen bij woonboten in provinciaal water in Amsterdam.txt
5_Vragen voor provincie NH.txt
6_ANONIEM FW vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam.txt
7_Anoniem_huurovereenkomst_xxl.pdf

1

Provincie Noord-Holland

Nota ligplaatsen woonboten

Rechtspositie vaste ligplaatsen voor woonboten

18 januari 2016

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1 Inleiding 4
2 Rapport "Vaste grond onder de voeten" 4
3 Ligplaatsenbeleid 4
4 Publiek of privaatrecht 5
5 Prijsbeleid 6
6 Advies 7
7 Afstemming 7
8 Besluitvorming 7

Hoofdstuk 2 Wettelijk kader **8**
1 Wat is een woonboot 8
2 Ligplaats 8
3 Huisvestingswet 2014 9
4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 9
5 Wetsvoorstel 10
6 Instrumenten 11
7 Awb: algemene beginselen behoorlijk bestuur 12

Hoofdstuk 3 Huur **14**
1 Wettelijke kader huur 14
2 Rapport "Vaste grond onder de voeten" 14
3 Antwoord minister 15
4 Onderhandelingsmogelijkheden 17
5 Wederzijdse belangen 18
6 Handhaving 18

Hoofdstuk 4 Precario **19**
1 Wettelijk kader Precario 19
2 Verordening 19
3 Rechtsmiddelen tegen precarioheffing 20

Hoofdstuk 5 Huurprijs **21**
1 Huidige huurprijs 22
2 Rapport "Vaste grond onder de voeten" 22
3 Taxaties 23

Hoofdstuk 6 Inspraak **24**

Hoofdstuk 7 Formulering advies **27**
1 Huur, erfpacht of precario 27
2 Huurovereenkomst 27
3 Handhaving 28
4 Overgangsperiode 28

Hoofdstuk 8 Besluit GS **31**

1. Inleiding

1. Inleiding

Op dit moment zijn er in totaal ongeveer 12.000 ligplaatsen in Nederland. Het eigendom van de ligplaatsen ligt voor het overgrote deel (76%) bij publiekrechtelijke lichamen. De provincie Noord-Holland heeft ca. 100 huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten. De inhoud van deze huurovereenkomsten staat ter discussie. De huur die door de provincie gevraagd werd leek niet actueel. Op zeker moment is een nieuwe huurprijs ingevoerd. Dit heeft geleid tot rechtsongelijkheid tussen nieuwe en oude huurders. Sommige nieuwe huurders hebben hiertegen geprotesteerd. Ook de inhoud van de huurovereenkomst stuitte op verzet van nieuwe huurders. Dit samen vormde de aanleiding voor het onderliggende stuk. Doel is thans om te komen tot een evenwichtige, zorgvuldig tot stand gekomen, praktische en makkelijk uitvoerbare werkwijze met betrekking tot de woonbootbewoners die een vaste ligplaats hebben welke in eigendom is van de provincie Noord-Holland.

Gelet op het voorgaande luidt de probleemstelling: Hoe dient omgegaan te worden met de vaste ligplaatsen voor woonboten?

Deze vraag staat centraal in deze nota. Getracht wordt hier een praktisch uitvoerbaar antwoord op te vinden.

2. Rapport "Vaste grond onder de voeten"

Aandachtspunt in deze nota is het gegeven dat woonbootbewoners een andere rechtspositie innemen dan 'gewone' bewoners. Een ingenomen ligplaats biedt niet de rechtsbescherming die bijvoorbeeld een huurder of eigenaar van een woonhuis heeft. Woonbootbewoners zijn hierdoor in het nadeel. De rechtspositie van woonbootbewoners is onder de aandacht gebracht van de Tweede Kamer. Op verzoek van de Tweede Kamer heeft het Ministerie BZK een onderzoek uitgevoerd naar deze rechtspositie. Dit heeft geleid tot een rapport: "Vaste grond onder de voeten". Dit rapport bevat bruikbare informatie die gebruikt is in onderliggend stuk. Het is als bijlage 1 bijgevoegd.

3. Ligplaatsenbeleid

Woonbootbewoners hebben met meerdere loketten te maken om ergens te mogen liggen en vaak ook met meerdere soorten toestemming (vergunning of ontheffing samen met een huurcontract of erfpachtcontract of precariobelasting). Het beleid dat betrekking heeft op ligplaatsen is doorgaans op diverse manieren geregeld. In een verordening, een keur, bestemmingsplan of een vastgesteld beleidsplan. Ook zijn er (indirecte) wettelijke regels die in acht genomen dienen te worden. In het volgende hoofdstuk wordt aandacht besteed aan algemene kaders in wetgeving,

instrumenten en beleidsregels waarmee zoal rekening dient te worden gehouden met betrekking tot woonboten.

4. Publiek of privaatrecht

Overheden gebruiken privaatrecht (huur, erfpacht) en/of publiekrecht (precario) om het recht op een ligplaats voor de woonbooteigenaar te regelen. Men dient bij deze keuze altijd rekening te houden met de mate waarin het algemeen belang een rol speelt en de tweewegenleer. Dit laatste betekent dat overheden het privaatrecht mogen toepassen, tenzij, kort gezegd, het publiekrecht wordt "doorkruist". Dit is het geval indien:

a) het is uitgesloten in de wet;

b) het in strijd is met de inhoud en de strekking van de wet;

c) de toepassing een vergelijkbaar resultaat heeft, want in deze gevallen heeft het publiekrecht voorrang;

d) de belangen van de burgers geschaad worden door de toepassing van het privaatrecht; en

e) het in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de grondrechten en het gebruik ervan leidt tot misbruik van haar bevoegdheden.

Mag de overheid in het geval van woonboten huur of precario toepassen?

Het gerechtshof Den Haag heeft recent, op 17 februari 2015, geoordeeld dat geen sprake is van een onaanvaardbare doorkruising. Het hof oordeelde als volgt: *"Kenmerk van de precariobelasting is dat de bevoegdheid tot heffing daarvan pas bestaat wanneer het desbetreffende openbare lichaam (waterschap, gemeente) bevoegd is om als eigenaar, dus in privaatrechtelijke zin, het hebben van voorwerpen onder, op of boven zijn grond te verbieden en dat dat lichaam (mitsdien) geen precariobelasting kan heffen wanneer het als eigenaar, dus in privaatrechtelijke zin, verplicht is om het hebben van voorwerpen onder, op of boven zijn grond toe te laten (zie o.m. Van Leijenhorst, Lanser, Decentrale Heffingen, 2e druk, 2013, blz. 388 en 398). Wanneer het lichaam bijvoorbeeld een huurovereenkomst heeft gesloten met degene die het voorwerp onder, op of boven zijn grond heeft, is dat lichaam in privaatrechtelijke zin verplicht om dat voorwerp onder, op of boven zijn grond toe te staan – er is een gedoogplicht – en kan geen precariobelasting worden geheven. Aangezien de mogelijkheid van het heffen van precariobelasting derhalve afhankelijk is van de privaatrechtelijke situatie en deze belasting een vangnetfunctie vervult, kan het toepassen of aanbieden van een privaatrechtelijke gebruiksregeling uit de aard der zaak geen onaanvaardbare doorkruising van de regeling van de precariobelasting opleveren. Het voormelde standpunt van Rijnland is dus juist, en*

zijn verwijzing naar artikel 4 sub a van de VNG Modelverordening precariobelasting doeltreffend. Het feit dat bij het vaststellen van precario een andere rechtsbescherming bestaat, heeft voor de vraag of sprake is van onaanvaardbare doorkruising in dit geval geen relevantie."

In de hoofdstukken 3 en 4 zullen alle juridisch relevante aspecten nader beschouwd worden van huur en precario. Erfpacht blijft daarbij buiten beschouwing. Erfpacht leent zich minder goed voor kleine percelen water omdat meer partijen een relatie met het water hebben. Erfpacht heeft vooral betrekking op grond. Erfpacht wordt vaak verleend voor een bepaalde tijd; 49 en 99 jaar komen het meeste voor. Omdat woonboten in vaarwegen gelegen kunnen zijn is het niet in het belang van de provincie om voor een lange tijd een "recht" te vestigen waar de mogelijkheid kan bestaan dat uit hoofde van een ander belang (vaarwegbelang) de woonboot verlegd moet worden. Dit wordt immers aanzienlijk lastiger in het geval van erfpacht. Een praktisch nadeel met betrekking tot erfpacht is dat bij verkoop de gang naar de notaris gemaakt dient te worden voor de vestiging daarvan ten behoeve van de nieuwe woonbooteigenaar. Dit geeft meer administratieve rompslomp dan bijvoorbeeld huur.

Het argument dat erfpacht voor de financiering van een woonboot meer soelaas biedt is ten slotte een schijnwerkelijkheid. Mogelijk dat het meer "vastigheid" uitstraalt maar het blijft de woonboot die heeft te dienen als "onderpand" ten behoeve van de hypotheek.

5. Prijsbeleid

De koper van een woonboot betaalt een behoorlijke premie voor het overnemen van de ligplaats. De 'status' van de ligplaats (is deze tijdelijk of onbeperkt vergund, opgenomen in een bestemmingsplan?) heeft invloed op de marktwaarde van de woonboot. Verhoging van het liggeld leidt in de praktijk tot waardedaling van de waarde van de woonboot. Een hoge mate van zekerheid over de ligplaats (en de prijs die hiervoor wordt betaald) stelt de woonbootbewoner makkelijker in staat financiering voor zijn woonboot te krijgen.

Bij de provincie Noord-Holland worden er verschillende prijzen gehanteerd. Voor wat betreft het liggeld heeft de provincie een nieuwe prijs vastgesteld. Door de provincie Noord-Holland wordt vanaf 2007 een bedrag van € 25,-- per m2 in rekening gebracht bij alle nieuwe ligplaatsaanvragers. Ter vaststelling van deze prijs is destijds onderzoek zijn gedaan naar de prijs die woonboten zoal opbrengen. Hiervan is geen rapport verschenen. Enkele nieuwe woonbootbewoners hebben geprotesteerd tegen deze prijs omdat die veel te hoog zou zijn.

In 2013 heeft de ombudsman zich uitgesproken over een situatie waarbij het RVOB voor woonbootbewoners een nieuwe huurprijs had ingevoerd zonder de huurders

daarin vooraf te betrekken. Hierover hadden woonbootbewoners over geklaagd, zie bijlage 2.

De ombudsman vond kort gezegd dat het RVOB zich onbehoorlijk had gedragen door de nieuwe huurprijs in te voeren zonder open en transparant over het proces dat tot die nieuwe prijs had geleid te zijn. *"Het RVOB heeft haar kaarten op de borst gehouden tot zij de huurprijswijzigingssystematiek intern had vastgesteld. Hierdoor zijn de betrokken woonbootbewoners plotsklaps overvallen met de brief van 28 december 2010. Een dergelijke gang van zaken bij een ingrijpende wijziging getuigt niet van openheid en voorspelbaarheid."*

In Hoofdstuk 5 zal nader onderzocht worden welke prijzen er in den lande gelden. Daarvoor zal ook aangeknoopt worden bij de inhoud van het rapport "Vaste grond onder de voeten". Daarnaast is een taxatie uitgezet ter plaatse van de provinciale ligplaatsen. Dit om mede te kunnen bepalen wat een redelijke en motiveerbare huurprijs per m2 zou kunnen zijn.

6. Advies

De (vereniging van) woonbootbewoners is gevraagd om hun visie naar voren te brengen. Hierdoor is er minder kans op situaties met onwillige betalers en juridische procedures. In hoofdstuk 6 is hier aandacht aan besteed.

7. Afstemming

In hoofdstuk 7 wordt een korte vergelijking gemaakt tussen huur en precario en een advies worden uitgebracht over welke rechtsvorm het beste met de woonbootbewoners kan worden aangegaan en de vorm waarin.

8. Besluitvorming

In hoofdstuk 8 zal het advies praktisch zijn uitgewerkt in de vorm van een voorgesteld besluit.

2. Wettelijke kaders en instrumenten

1. Wat is een woonboot?

Een woonboot, woonschip of woonark kent veel verschillende benamingen. De term **woonschip** wordt vaak gebruikt voor een (varend) schip wat gebruikt wordt om op te wonen. Dat kan een vrachtschip zijn geweest, waarvan de vrachtruimte omgebouwd is. Vaak worden dergelijke schepen nog gebruikt om mee te varen. Soms blijven deze schepen op een vaste ligplaats liggen.

Een **woonark** is volgens velen een platte rechthoekige bak waarop een rechthoekige woonruimte gebouwd is. De bak was vroeger vaak van staal, maar reeds tientallen jaren wordt hiervoor vaak beton gebruikt.

Sommigen gebruiken de benaming **schark** voor een kruising tussen een schip en een ark. De romp van een (oud) schip wordt gebruikt als casco (bak) voor een ark. Op de romp wordt een rechthoekige woonruimte gebouwd, welke meer woonruimte (en -comfort) biedt dan de originele laadruimte.

Een **aquavilla, watervilla (of waterwoning)** is volgens een aantal mensen de nieuwste vorm van drijvend wonen. Deze vorm lijkt meer luxe uit te stralen en te bieden dan de traditionele manier van wonen op het water.

In de begripsomschrijving van de **Huisvestingswet** zoals deze gold tot 1 januari 2015 wordt een woonschip omschreven als: schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor bewoning. Elk object dat drijft en uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is of gebezigd wordt voor bewoning is een woonschip.

In deze nota wordt met het begrip 'woonboot' verder alle vormen van wonen op het water bedoeld.

2. Ligplaats

Een woonboot heeft altijd een ligplaats nodig: de plek in het water waar de woning ligt. Een ligplaats is een plek in het water langs een kade of de wal waar voorzieningen zijn om een drijvende woning af te meren. In artikel 1 lid 1 onder c van de **Huisvestingswet** zoals deze gold tot 31 december 2014 is ligplaats gedefinieerd als "plaats in het water bestemd of aangewezen om door een woonschip bij verblijf te worden ingenomen". In het derde lid van artikel 1 was bepaald dat de ligplaats onder de definitie van woonruimte viel.

3. Huisvestingswet 2014

De Wet op woonwagens en woonschepen ontstond in 1918, nadat de overheid zag dat deze woonvormen een permanent karakter kregen. Men regelde hierin een aantal zaken, omdat er angst bestond voor negatieve ontwikkelingen (het ontstaan van sociale hinder, kinderen die niet naar school gingen). Deze wet bestaat niet meer. Woonboten vielen bij het opheffen van de wet niet onder de Woningwet, ze zijn daar bewust buiten gehouden. Destijds werd gedacht dat regelingen omtrent woonboten op gemeentelijk niveau opgenomen zouden worden in verordeningen.

In de Huisvestingswet stond artikel 88: "De gemeenteraad stelt geen regels die leiden tot een algeheel verbod van het in gebruik nemen of geven van een woonschip op een ligplaats." Ook de Huisvestingswet is niet langer geldig. Per 1 januari 2015 is de **Huisvestingswet 2014** van kracht geworden. Daarin komen de hierboven genoemd begrippen niet meer voor. Wat geldt er dan nu?

4. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De Wabo kent geen begrip "woonboot". Is een woonboot een bouwwerk in de zin van art. 2.1, eerste lid aanhef en onder a, van de Wabo?[1]

In de uitspraak van de Raad van State van 16 april 2014 geeft de Afdeling aan dat een woonboot kan worden aangemerkt als bouwwerk in de zin van art. 2.1, eerste lid aanhef en onder a, van de Wabo. De Afdeling zoekt voor invulling van het begrip "bouwwerk" aansluiting bij de definitie opgenomen in de modelbouwverordening. Uit deze definitie volgen vier criteria voor een bouwwerk. Het moet gaan om:

1. een constructie van enige omvang;
2. van hout, steen, metaal of ander materiaal;
3. die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
4. en is bedoeld om ter plaatse te functioneren.

In de uitspraak van 16 april 2014 benadrukte de Afdeling dat het bedoelde gebruik ter plaatse (plaatsgebonden karakter) bepalend is, en niet de fysieke manier waarop de woonboot verbonden is met de bodem. Als gevolg van deze uitspraak kwalificeren een groot aantal woonboten als bouwwerk, waardoor voor de uitvoering van een project zoals genoemd in art. 2.1 Wabo een omgevingsvergunning is vereist en de woonboot moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

In een nieuwe uitspraak van 25 februari 2015 over woonboten haakt de Afdeling aan op de bovengenoemde uitspraak. Deze zaak ging over het bestemmingsplan

[1] Artikel 2.1 van de Wabo luidt: "Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: a. het bouwen van een bouwwerk"

"Sixhaven". Appellanten zijn eigenaar van een woonark met een ligplaats in de gemeente Amsterdam op het IJ.

De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of de woonark van appellanten met de aanduiding "specifieke vorm van water – 3" als zodanig is bestemd. In het bestemmingsplan zijn ligplaatsen ten behoeve van woonboten, woonarken en woonvaartuigen toegestaan. Onder een woonschip wordt verstaan een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Gelet hierop is de planregeling voor woonarken alleen van toepassing op woonschepen die geen bouwwerk zijn als bedoeld in de Woningwet (thans: Wabo). De Afdeling verwijst naar de uitspraak van 16 april 2014, waaruit volgt dat het begrip bouwwerk niet in de Wabo is omschreven. De Wabo beoogt, gelet op de wetsgeschiedenis, bij het begrip "bouwwerk" aan te sluiten zoals dat onder de Woningwet werd aangeduid. De Afdeling overweegt, onder verwijzing naar een uitspraak van 17 juli 2013, dat "voor de uitleg van het begrip bouwwerk ook bij toepassing van de Wabo aansluiting kan worden gezocht bij de modelbouwverordening die een bruikbare omschrijving van het begrip bouwwerk omvat. Deze luidt: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren".

5. Wetsvoorstel

Momenteel ligt er een wijziging van de Woningwet voor. Deze wijziging van de Woningwet legt de definitie van het begrip bouwwerk vast, naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling advisering van de Raad van State over het verbouwen van een woonboot. Voor reeds bestaande woonboten en ander drijvende bouwwerken wordt overgangsrecht gecreëerd, in die zin dat hiervoor van rechtswege een omgevingsvergunning wordt verstrekt

Met dit wetsvoorstel wordt een definitie voor het begrip bouwwerk in de Woningwet geïntroduceerd. Daarmee wordt duidelijkheid verschaft over de vraag of een bepaalde constructie al dan niet een bouwwerk is dat onder de Woningwet en onder de Wabo valt. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld woonboten en drijvende woningen die veelal in slechts beperkte mate afwijken van andere woningen die al wel onder de Woningwet en Wabo vielen, dus eveneens onder deze wetgeving vallen. Daarnaast is in het voorstel overgangsrecht opgenomen om daarmee rechtszekerheid te geven aan eigenaren en bewoners van woonboten ten aanzien van de juridische status van die bestaande woonboten. Hetzelfde geldt voor eigenaren van andere drijvende 'bouwwerken'.

6. Instrumenten

Overheden gebruiken voor het reguleren van het gebruik van ligplaatsen verschillende juridische instrumenten, vaak overlappend. Dit kunnen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten zijn. Niet-overheidspartijen, zoals jachthavens die eigenaar zijn van de ligplaats of particuliere eigenaren van de walkant, maken vanzelfsprekend alleen van privaatrechtelijke instrumenten gebruik. Het juridisch kader bestaat dus uit een combinatie van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bepalingen.

Het publiekrechtelijke instrumentarium bestaat uit bijvoorbeeld:

1. De verordening. De verordening komt in soorten en maten. Het kan gaan om een woonschepen- of ligplaatsverordening, een Keur of een autonome verordening (APV) of vaarwegenverordening. Deze kunnen voorzien zijn van een ligplaatsentekening of havenatlas en nadere beleidsregels. Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijkswaterstaat kunnen hiervan gebruik maken.

2. Het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kunnen ligplaatsen worden aangewezen.

Bij de provincie Noord-Holland is er meer specifiek nog het volgende geregeld:

3. Ligplaatsbeleid. In het ligplaatsenbeleid is bepaald op welke locaties het ligplaats nemen (ankeren en meren) op de scheepvaartwegen verboden respectievelijk toegestaan is.

4. Scheepsvaartverkeerswet: zijn Gedeputeerde Staten (GS) het bevoegd gezag op de vaarwegen. De bevoegdheid voor het formuleren en vaststellen van verordeningen volgt uit de Waterwet en artikel 145 van de Provinciewet: "Provinciale Staten maken de verordeningen die zij in het belang van de Provincie nodig oordelen".

5. Landschapsverordening. In deze verordening was geregeld onder welke voorwaarden een ontheffing kan worden verleend van het verbod om met een woonschip een ligplaats in te nemen.

6. Steigerbeleid. In het steigerbeleid is bepaald onder welke voorwaarden er ontheffing kan worden verleend voor de aanleg of het hebben van een steiger.

Momenteel is de provincie bezig met een onderzoek naar het ligplaatsen- en handhavingsbeleid op de provinciale vaarwegen in Noord-Holland. Dit om te komen tot handvatten en oplossingsrichtingen die de knelpunten op het gebied van nautische veiligheid en rechtsongelijkheid oplossen.

7. Algemene wet bestuursrecht: algemene beginselen behoorlijk bestuur

De overheid dient in al haar handelen, privaatrechtelijk of bestuursrechtelijk, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1 en verder van de Awb. In artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek staat uitdrukkelijk vermeld dat een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Hiermee worden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur bedoeld. Er kan onderscheid gemaakt worden in formele rechtsbeginselen en materiele rechtsbeginselen.

Formele beginselen

Voorbeelden zijn: legaliteitsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, formele rechtszekerheidsbeginsel en het beginsel van fair play.

- Legaliteitsbeginsel. Er is geen bevoegdheid zonder grondslag in wet of Grondwet.
- Zorgvuldigheidsbeginsel. De overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming (art. 3:2 Awb).
- Motiveringsbeginsel. De overheid moet haar besluiten goed motiveren: de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn (art. 3:46 Awb).
- Rechtszekerheidsbeginsel. De overheid moet haar besluiten zó formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen.
- Gelijkheidsbeginsel. De overheid moet gelijke gevallen op gelijke wijze behandelen (art. 1 Grondwet).
- Verbod van *détournement de pouvoir*. Een bestuursorgaan mag de hem geattribueerde of gedelegeerde bevoegdheid alleen gebruiken voor het doel waarvoor die bevoegdheid is gegeven (art. 3:3 Awb).
- Fair-play-beginsel. De overheid moet zich onpartijdig opstellen bij het nemen van een besluit en moet de noodzakelijke openheid en eerlijkheid in acht nemen (art. 2:4 Awb).
- Verbod op détournement de procédure. Er mag geen lichtere procedure worden gevolgd om tot een besluit te komen, wanneer daarvoor een met meer waarborgen omklede procedure openstaat

- Vertrouwensbeginsel. Wie op goede gronden -bijvoorbeeld na een duidelijke toezegging- erop mag vertrouwen dat de overheid een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op.

Materiële beginselen

De materiële beginselen hebben betrekking op de inhoud van bestuursbesluiten. Voorbeelden zijn: specialiteitsbeginsel, materiële rechtszekerheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel en het verbod op détournement de pouvoir.

- Specialiteitsbeginsel. Een bestuursorgaan mag alleen die belangen behartigen waarvoor de betrokken wet of regeling een grondslag biedt (art. 3:4 lid 1 Awb).

- Evenredigheidsbeginsel. De overheid moet ervoor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor een burger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit (art. 3:4 lid 2 Awb).

- Vertrouwensbeginsel (materiele rechtszekerheid). Een burger mag, onder bepaalde voorwaarden, kunnen vertrouwen op uitlatingen van een bestuursorgaan waarin dingen worden toegezegd maar die later niet nagekomen (kunnen) worden door het bestuursorgaan.

- Verbod van *détournement de pouvoir*. Een bestuursorgaan mag de hem geattribueerde of gedelegeerde bevoegdheid alleen gebruiken voor het doel waarvoor die bevoegdheid is gegeven (art. 3:3 Awb).

De overheid mag geen zaken regelen die niet binnen haar bevoegdheid liggen of die willekeur oproepen.

De overheid mag bijvoorbeeld geen fluoride aan drinkwater toevoegen, op het moment dat zij moet zorgen voor gezond drinkwater. Zij treedt hiermee namelijk buiten haar opgelegde verplichtingen en bevoegdheden.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur dienen dus te allen tijde in acht genomen te worden. Ook in de relatie met woonbootbewoners.

3. Huur

1. Wettelijk kader huur

Huur is geregeld in boek 7 BW. Daarin is het algemene huurrecht opgenomen (7:201-231), huur van bedrijfsruimte (7:290 – 310), huur van overige gebouwde onroerende zaken (7: 230a; 7:290; 7:305; 7:309) en huur van woonruimte (7:231; 7:271-282).

Woonbooteigenaren hebben in het algemeen de woonboot in eigendom en maken slechts gebruik van de ligplaats. Deze situatie laat zich vergelijken met de huur van een perceel grond. Het algemene huurrecht zoals opgenomen in de artikelen 7:201-231) zou dan van toepassing zijn. Een ligplaats huren geeft woonbootbewoners niet dezelfde zekerheden als huurders van woonruimte. Huurders van woonruimte genieten extra wettelijke bescherming ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit zijn dwingendrechtelijke bepalingen waarvan in het huurcontract niet kan worden afgeweken. Een huurovereenkomst voor woonruimte eindigt bijvoorbeeld niet automatisch door huuropzegging. Daarvoor is instemming van de huurder vereist. Als de huurder niet instemt, loopt de huurovereenkomst door, totdat de rechter hierover uitspraak heeft gedaan. Een verhuurder van woonruimte kan slechts wegens zes in wet genoemde redenen opzeggen. Bij sommige opzeggingsgronden is vervangende woonruimte dan wel een verhuiskostenvergoeding verplicht.

De verhuurder van een ligplaats is niet gebonden aan deze bepalingen, omdat de ligplaats niet geldt als woonruimte. Huurders van ligplaatsen kunnen hier dus geen beroep op doen. Opzegging en huurverhoging bij het huren van ligplaats vinden plaats onder de hierboven reeds genoemde algemene bepalingen of het algemeen contractenrecht van boek 6 BW. Wat partijen daarover contractueel hebben afgesproken is uitgangspunt, tenzij er sprake is van een onredelijk bezwarend beding (6:233, 6:248 BW). De huurder zal bij onenigheid over de voorstellen van de verhuurder de burgerlijke rechter kunnen vragen de redelijkheid en billijkheid daarvan te beoordelen. Indien de verhuurder een overheidsinstantie is, kan de rechter ook kijken naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. Rapport 'Vaste grond onder de voeten'

Huurders van een ligplaats hebben dus geen huurbescherming noch recht op huurtoeslag en hebben evenmin wettelijke huurprijsbescherming. Dit kan in de (nabije) toekomst anders worden.

De rechtspositie van woonbootbewoners is onderwerp van aandacht geweest. In het rapport 'Vaste grond onder de voeten' hebben de onderzoekers vier suggesties gedaan ter verbetering van de rechtspositie van de woonbootbewoners. Deze mogelijkheden tot verbetering zijn kort samengevat de volgende:

1. Het Rijk dient het permanente en locatiegebonden karakter van wonen op het water te erkennen en helder te zijn over de status van ligplaatsen. Hiermee zou, naar het oordeel van de onderzoekers, een basis gelegd worden voor een verbeterde rechtspositie van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats.

2. Neem ligplaatsen (verplicht) op in het bestemmingsplan. Hierdoor neemt de gebruikszekerheid toe en wordt de ligplaatsgebruiker bij een eventuele bestemmingsplanwijziging gelijk behandeld aan gewone woonruimte bewoners. In de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging kan een afweging van belangen plaatsvinden.

3. Huurbescherming in geval van verhuur door een private eigenaar[2] van de ligplaats, analoog aan woonruimte. Hiermee wordt zowel de gebruikszekerheid als de prijszekerheid bevorderd. Immers zowel beëindiging van de huurovereenkomst als huurverhogingen van woonruimte zijn in Nederland streng gereguleerd. Dit betreft alleen degenen die een huurcontract voor de ligplaats hebben, hetgeen bij slechts een beperkt deel van de woonbootbewoners het geval is.[3]

4. Primaat van gebruik publiekrecht door overheden. De huidige praktijk is dat overheden zowel publiek- als privaatrecht gebruiken met betrekking tot ligplaatsen. De rechtspositie van woonbootbewoners zou, volgens de onderzoekers, verbeteren indien er uitsluitend gebruik gemaakt zou worden van publiekrecht.

Tot slot adviseren de onderzoekers nog enkele eenvoudige maatregelen: het opstellen van een modelhuurovereenkomst, idem model woonbotenverordening, en een betere (digitale) kennisuitwisseling op gemeentelijk niveau.

3. Antwoord minister

In antwoord op deze aanbevelingen heeft de minister voor wonen en rijksdienst bij schrijven van 5 februari 2014 aan de Tweede Kamer aangegeven het volgende ter hand te nemen:

> *"Ik neem de suggestie om de huurbescherming te regelen voor de huurders van ligplaatsen die een permanent karakter hebben (en dus beschikken over een vergunning of ontheffing voor permanent wonen) over, (.....) In deze gevallen is sprake van gelijkwaardigheid met wonen in een huurwoning op het land.*

---

[2] Kan dus ook een overheidsorgaan zijn, zoals in casu de provincie als verhuurder.
[3] Bij de provincie is dit uitsluitend het geval.

Dat neemt niet weg dat er een aantal verschillen is, waarmee rekening moet worden gehouden.

In de eerste plaats brengt een ligplaats mee dat rekening moet worden gehouden met de bijzondere eisen die een goed beheer van het water waarin de ligplaats zich bevindt nu eenmaal stelt en waarmee een woning op het land niet te maken heeft. Het gaat hier om publiekrechtelijke belangen van uiteenlopende aard, vaak verbonden met vaarwegen, maar ook met andere waterstaatsaspecten. Dit kan echter worden opgelost door een hierop betrekking hebbende opzeggingsgrond in te voeren. Dat is niet alleen van belang, wanneer RWS of het RVOB of een gemeente, provincie of waterschap de ligplaats verhuurt, maar ook voor andere verhuurders. Die zouden immers aan een beslissing door met het waterbeheer belaste overheidslichamen in het publiek belang gebonden zijn, maar wel jegens de huurder van een ligplaats gebonden blijven hem het volledige genot van de ligplaats te verschaffen op straffe van schadevergoeding. De verhuurder hoort de huur te kunnen beëindigen van een ligplaats die nog wel verhuurd is, maar niet meer gebruikt mag worden.

In de tweede plaats neem ik niet de suggestie over om ook huurprijsbescherming te regelen voor ligplaatsen. Zoals uit tabel 2 – 3, blz. 12, van het rapport blijkt, stijgt de waarde van de woonboten met een ligplaats ver uit boven wat als sociale huisvesting aangeduid kan worden. De huurprijsbescherming is niet van toepassing op vrije sector woningen. Het is alleszins redelijk om een woonboot met een ligplaats ook tot de vrije sector te rekenen. Om die reden laat ik de prijsvorming van de ligplaats over aan de betrokken partijen.

Het effect van het regelen van huurbescherming voor de huur van permanente ligplaatsen, is dat dergelijke huurcontracten onder de betreffende regels van het Burgerlijk Wetboek vallen. Onder meer wordt de opzegging van het huurcontract door de verhuurder gebonden aan wettelijke regels en kan de huur dan nog slechts eenmaal per jaar worden verhoogd.

Het bestemmingsplan regelt reeds vanuit een planologisch motief het gebruik van gronden (waaronder begrepen water). De ligplaats van woonboten zal vanuit dit motief ook in een bestemmingsplan expliciet gereguleerd kunnen worden. Momenteel is een Omgevingswet in voorbereiding, waarbij het gemeentelijk bestemmingsplan zal opgaan in een gemeentelijk omgevingsplan. Er wordt in voorzien dat een gemeente in beginsel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en die verband houden met het toekennen van functies aan locaties, in het omgevingsplan zal bundelen. Nagestreefd wordt dat ook lokale regelingen, zoals die met betrekking tot het innemen van ligplaatsen, in de toekomst

geheel in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit wordt echter vooralsnog niet verplicht gesteld.

De suggestie om waar het kan publiekrecht te gebruiken, hangt nauw samen met de hierboven besproken suggestie om ligplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan. Voor zover nodig zullen gemeenten in het bestemmingsplan en/of de lokale verordening de ligplaatsen reguleren langs publiekrechtelijke weg. Er is echter naar mijn mening geen reden het gebruik van de huurovereenkomst uit te sluiten, ook niet voor de overheid als verhuurder.

Wat betreft het ter beschikking stellen van een model-huurovereenkomst, een model-woonbotenverordening en een betere gegevensuitwisseling tussen gemeenten: hierover zal ik met de VNG in gesprek gaan waarbij mijn inzet is dat beide modellen in elk geval ter beschikking komen voor gemeenten en waterschappen. Wellicht kan het door Rijkswaterstaat gebruikte standaardhuurcontract hierbij een rol spelen.

Mijn opvatting over de huurbescherming van huurders van ligplaatsen vergen wijziging van wetgeving. Ik zal deze wijziging op korte termijn ter hand nemen."

Uit deze brief kan geconcludeerd worden dat de positie van woonbootbewoners tussen nu en een paar jaar zal wijzigen. Zij zullen huurbescherming gaan genieten overeenkomstig huurders van woningen. Gelet op deze ontwikkeling is het zinvol om dit mee te nemen in de beantwoording van de probleemstelling die aan de basis van deze nota ligt: "Hoe kan de huidige werkwijze rondom de verhuur van ligplaatsen voor recreatievaartuigen en woonboten verbeterd worden."

Immers indien gekozen wordt voor precario in plaats van huur kan het zomaar zo zijn dat we binnen niet al te lange tijd toch weer over moeten gaan op een huurrelatie omdat de wet dit af zal dwingen. Zover is het echter nog niet.

4. Onderhandelingsmogelijkheden

Gelet op voornoemde toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de positie van de woonbootbewoner is de huidige huurovereenkomst onder de loep genomen. De inhoud van een huurovereenkomst is onderhandelbaar net zoals elke overeenkomst onderhandelbaar is omdat het afspraken zijn die gelden tussen twee private partijen. Nu de provincie 100 ligplaatsen beheert is het niet wenselijk en praktisch uitvoerbaar om met alle 100 een onderhandelingstraject te gaan volgen. Het is echter voorstelbaar dat de toekomstige huurder wel inspraak wenst betreffende de inhoud van de huurovereenkomst. Het is daarom nuttig om overleg te voeren met een organisatie die de belangen van woonbootbewoners behartigt maar daar toch onafhankelijk van is. Voorkomen moet worden dat met iedere huurder individueel

wordt onderhandeld. Dat zou geen werkbare situatie geven. Hieraan is aandacht besteed in hoofdstuk 6. De huurovereenkomst dient vooral voorgelegd te worden aan (afgevaardigden van) de huurders zelf teneinde te waarborgen dat de inhoud voldoende afgestemd is.

5. Wederzijdse belangen

In een huurovereenkomst dient rekening te worden gehouden met de belangen die over en weer een rol spelen. Belangen die voor de provincie een rol spelen zijn in een ander kader te plaatsen dan de belangen die voor de woonbootbewoners gelden. De provincie Noord-Holland is samen met Rijkswaterstaat en de waterschappen verantwoordelijk voor het waterbeheer in Noord-Holland. Dit waterbeheer kent veel aspecten. De kwaliteit en veiligheid van water staat daarbij voorop. Zoals hierboven al te lezen staat verschilt wonen op het water met wonen op het land vooral omdat rekening moet worden gehouden met deze verantwoordelijkheid. In een huurovereenkomst dient hier (blijvend) aandacht aan te worden besteed zoals ook door de minister is aangegeven.

De belangen van woonbootbewoners zijn hierboven al aan bod geweest: rechtszekerheid omtrent de ligplaats, financierbaarheid van de woonboot, waardevastheid van de woonboot, woongenot en een zo laag mogelijke huur. De huidige huurovereenkomst is zodanig aangepast, zie bijlage 3, dat zowel de belangen van de provincie als die van de huurders zijn gewaarborgd. In Hoofdstuk 7 wordt nader aandacht besteed aan de (totstandkoming van de) inhoud van deze overeenkomst.

6. Handhaving

Handhaving van een huurovereenkomst is als volgt te bewerkstelligen. Indien de huur niet tijdig wordt voldaan dient er aangemaand te worden. Indien na aanmaning de huur niet wordt voldaan dient de huurder in gebreke te worden gesteld met een tweede termijn tot betaling. Indien aan deze tweede termijn niet wordt voldaan kan via de rechter betaling worden afgedwongen. Daarnaast kan de huurovereenkomst worden beëindigd bij gebreke van betaling. Via de rechter kan dan naast voldoening van achterstallige huurpenningen de ontruiming worden gevorderd. Indien de provincie in het gelijk wordt gesteld kan vervolgens met behulp van de deurwaarder het vonnis ten uitvoer worden gelegd. Dit kan ongeacht het feit dat woonbootbewoners een vergunning hebben om te mogen liggen. Zie ook uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 21 mei 2014 (ECLI:NL:RBNHO:2014:4751 als bijlage 4).

Huurzaken en vorderingen tot € 25.000,= worden gevoerd bij de kantonrechter. De positie van de provincie kan bij de kantonrechter worden verdedigd door juristen/medewerkers (van GG of JD) die gemachtigd zijn door GS. Inhuur van een advocaat is dus niet noodzakelijk.

4. Precario

1. Wettelijk kader Precario

Onder de naam precariobelasting of precariorechten kan door de provincie een belasting worden geheven ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond/provinciegrond (artikel 222c Provinciewet). Hierbij moet worden gedacht aan een winkeluitstalling en allerlei andere voorwerpen die op straat te vinden zijn. Ook het terras van een café valt er onder. Minder bekend is dat ook voor erkers, luifels, uithangborden en andere uitbouwsels aan bedrijfspanden de belasting is verschuldigd. Voor wat betreft voorwerpen onder voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond kan worden gedacht aan pijpleidingen, elektriciteitskabels, buizen en funderingen.

Ten aanzien van het hebben van een ligplaats voor een woonboot in openbaar vaarwater kan snel geconcludeerd worden dat de gemeente of de provincie bevoegd is tot het heffen van precariobelasting. In bijvoorbeeld een arrest van het gerechtshof Amsterdam uit 2004 oordeelde het hof dat, *nu de grond behoorde tot een openbare waterweg die feitelijk en rechtens voor eenieder toegankelijk is en die mede wordt gebezigd voor water, waterberging en waterafvoer en die naar publiekrechtelijk voorschrift door de gemeente wordt onderhouden, de grond 'voor de openbare dienst bestemd is'. De omstandigheid dat de woonarkbewoners (met toestemming van de gemeente) ligplaats hebben in de waterweg, was volgens het hof van onvoldoende gewicht om aan dit oordeel te kunnen afdoen.*

Ten aanzien van het hebben van een steiger in openbaar vaarwater, is deze conclusie niet vanzelfsprekend. Een steiger is meestal met palen verankerd in de ondergrond. Ingevolge artikel 5:20 aanhef en onder e van het Burgerlijk Wetboek omvat de eigendom van de grond gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een anders onroerende zaak. De eigendom van de grond omvat dan ook de steiger, die immers duurzaam met de grond is verenigd door de palen. Dit betekent dat de provincie door (verticale) natrekking eigenaar is geworden van de steiger. Gesteld kan worden dat in dat geval het heffen van precariobelasting niet mogelijk is. Een huurovereenkomst is uiteraard wel mogelijk.

2. Verordening

Indien door GS tot precariobelasting wordt besloten dient er een belastingverordening te worden vastgesteld en gepubliceerd in het Provincieblad.

Ook kan de precario met betrekking tot de woonboten opgenomen worden in een bestaande belastingvordering. Ook dan dient deze opnieuw gepubliceerd te worden.

Op grond van artikel 220[4] juncto 220a[5] Provinciewet dienen in de belastingverordening een aantal onderwerpen te worden geregeld, zoals de belastingplichtige, het voorwerp van de belasting, het belastbare feit, de heffingsmaatstaf, het tarief en het tijdstip van ingang van de heffing en van beëindiging van de heffing en hetgeen overigens voor de heffing en de invordering van belang is.

De heffing en invordering geschieden met toepassing van de Algemene wet bestuursrecht en de Invorderingswet in samenhang met de Provinciewet.

Als bijlage 5 is een voorbeeld van een precarioverordening bijgesloten die ook betrekking heeft op woonboten.

3. Rechtsmiddelen tegen precarioheffing

Zoals gezegd valt heffing en invordering onder de Algemene wet Bestuursrecht. Dit betekent dat er rechtsmiddelen open staan tegen de precarioaanslag.

Er zijn drie vormen van bestuursrechtelijke rechtsbescherming: bezwaar, administratief beroep en beroep op de administratieve rechter. De eerste twee zijn een opstap naar de rechter, ze worden daarom ook wel "voorprocedures" genoemd.

"Bezwaar" is het vragen van een voorziening bij het orgaan dat een besluit heeft genomen. Het orgaan dient zijn eigen besluit volledig te heroverwegen, dat wil zeggen zowel op het punt van de rechtmatigheid als op beleidsaspecten (doelmatigheid). Indien met het vervolgens niet eens is met het heroverwogen besluit kan men "beroep" instellen bij de rechtbank. De rechter toetst het besluit op rechtmatigheid en beleidsaspecten (doelmatigheid), zij het dit laatste met enige terughoudendheid. Men moet de eigen verantwoordelijkheid van het orgaan dat de beslissing nam respecteren. Indien men het niet eens is met de beslissing door de rechtbank kan met daartegen "administratief beroep" instellen.

De voor- en nadelen van een keuze voor precario of huur worden behandeld in hoofdstuk 6.

---

[4] Provinciale staten besluiten tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van een provinciale belasting door het vaststellen van een belastingverordening.

[5] Een belastingverordening vermeldt, in de daartoe leidende gevallen, de belastingplichtige, het voorwerp van de belasting, het belastbare feit, de heffingsmaatstaf, het tarief, het tijdstip van ingang van de heffing, het tijdstip van beëindiging van de heffing en hetgeen overigens voor de heffing en de invordering van belang is.

5. Huurprijs

I. Huidige huurprijs

Tot 2007 hanteerde de provincie een huurprijs die momenteel geïndexeerd is op € 7,53 euro per vierkante meter per jaar. Vanaf 2008 is deze vastgesteld op € 25,= per vierkante meter.

De meeste woonbootbewoners hebben momenteel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Voor nieuwkomers is de inhoud van de huurovereenkomst hetzelfde gebleven maar is de prijs aangepast zoals deze in 2007 is vastgesteld op € 25,= per vierkante meter. De invoering van de huurprijs is niet afgestemd met de huurders. Nieuwe huurders dienden de nieuwe huurprijs te voldoen vanaf het moment dat deze werd ingevoerd. Dit heeft inmiddels enkele malen tot verzet geleid (zie bijlage 6). De provincie heeft in overleg met enkele nieuwe huurders toegezegd de nieuwe huurprijs te zullen onderzoeken. Voor 2015 is aan die huurders een huurovereenkomst aangeboden met een huurprijs die gebaseerd was op het tarief van voor 2007. De huur bedraagt in vierkante meters afgerond € 7,34.

Zoals hierboven reeds duidelijk is gemaakt, is het van belang dat huurders (in een bepaalde mate) betrokken worden bij het vaststellen van de huurprijs. Zie ook de aanbeveling van de Ombudsman als bijlage 2 en de uitspraak van 21 mei 2014 als bijlage 4, ECLI:NL:RBNHO:2014:4751).

De Hoge Raad heeft in 2009 geoordeeld dat voor zover een publiekrechtelijke vergunning c.q. ontheffing is verleend voor het gebruik van de openbare ruimte, de privaatrechtelijke toestemming niet zonder meer mag worden geweigerd. Er is dan sprake van misbruik van bevoegdheid. Indien de overheid echter een financiële vergoeding wil bedingen voor het gebruik, maar hiermee wordt niet ingestemd, mag deze privaatrechtelijke toestemming wel worden geweigerd. De vergoeding mag volgens het vonnis van de Rechtbank Noord-Holland van 21 mei 2014 (ECLI:NL:RBNHO:2014:4751 bijlage 4) niet zodanig hoog of bezwaarlijk zijn dat die publiekrechtelijke toestemming in feite geen betekenis meer heeft. Daarvan is volgens de rechtbank evenwel geen sprake zolang de tegenprestatie een marktconform niveau niet overstijgt. Bij de huurprijsbepaling is het dus zaak dat hier rekening mee wordt gehouden.

Wat is in dat licht een redelijke huur?

2. Rapport "Vaste grond onder de voeten"

Zoals eerder aangegeven is in dit rapport in hoofdstuk 2 het aantal ligplaatsen en de spreiding daarvan over Nederland beschreven. Daarbij is aangegeven wie de eigenaars zijn van de grond onder de ligplaatsen. Na een algemene beschrijving van de kostenopbouw van een woonboot met ligplaats is in het rapport aangegeven welk beleid de grootste eigenaars van ligplaatsen voeren. Daarbij zijn ook de prijzen genoemd, indien beschikbaar, die zoal in den lande worden gehanteerd. Deze laatste gegevens zijn in een vergelijkingstabel gezet. Zie de tabel op de volgende bladzijde.

Waar	Aantal ligplaatsen	Instrument	Prijs
Gemeente Amsterdam	2.996 ligplaatsen, waarvan 2.367 in eigendom	precario	gemiddeld = € 5,17 m2[6] per jaar
het Rijk	meer dan 1.028 ligplaatsen in eigendom	Huur	Gemiddeld € 12,50 per m2 per jaar[7]
Gemeente de Ronde Venen	534 ligplaatsen	Bestemmingsplan	€4,77 per boot per week, tot een maximum van €188,52 per jaar €172,15 per jaar bij vooruitbetaling
Gemeente Groningen	442 ligplaatsen, 368 in eigendom	Verordening (RZB gelijkgesteld met tarieven OZB)	0,1730% van de waarde (b.v. waarde van € 275,00 dan € 475,75 RZB
Gemeente Aalsmeer	440 ligplaatsen	Precario	€234,10 per woonschip per jaar
Gemeente Utrecht	388 ligplaatsen	Precario/Verorde	€4,25 per m² per jaar exclusief BTW

[6] Binnenstad: €7,66 per m2 per jaar
Stadsdeel N-West € 4,20 per m2 per jaar
Stadsdeel Noord € 6,00 per m2 per jaar
Stadsdeel Oost € 4,90 per m2 per jaar
Stadsdeel West: tussen € 3,66 en € 7,46 per m2 per jaar
Stadsdeel Westpoort: € 4,68 per m2 per jaar
Stadsdeel Zuid: € 115,36 (?)
Stadsdeel Zuid-Oost: € 4,92 per m2 per jaar
Landsmeer: € 3,10 per m2 per jaar

[7] jaarbasistarief van €9; een verhoogd tarief van €12,50; een hoog tarief van € 16 per m2 per jaar.

		ning	(Verordening brug-, schut- en havengeld 2006).
Gemeente Wijdemeren	347 ligplaatsen (in eigendom van bewoners)	Huur aan jachthaven	Niet bekend
Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht	329 ligplaatsen in eigendom	Precario of huur[8]	€8,55 per m^2 per jaar
Gemeente Rotterdam	309 ligplaatsen, 260 in eigendom	Precario	Voor schepen tot 40 m^2 maandelijkse liggeld €20,60 (2011), voor iedere 10 m^2 daarboven €9,30 erbij
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	285 ligplaatsen in eigendom	Huur of erfpacht	Geen vergoeding verschuldigd want eigendom van woonbootbewoners
Hoogheemraadschap Rijnland	281 ligplaatsen in eigendom	Precario	€5,21 per m^2 per jaar
Gemeente Stichtse Vecht	279 ligplaatsen	APV	onbekend
Gemeente Teylingen	245 ligplaatsen	Verordening	onbekend
Gemeente Zaanstad	244 ligplaatsen	Precario	€25,14 per strekkende meter per jaar

Uit deze tabel volgt dat het hoogste tarief. Deze wordt door het Rijk gevraagd: gemiddeld € 12,50 per m2. Het gemiddelde per m2 ligt op ongeveer: € 7,14 per m2 per jaar. Dit is heel grof berekend. De vijf onderstreepte getallen van vijf organisaties zijn opgeteld en gedeeld door 5.

De huurprijs van € 25,00 per m2 die de provincie onlangs heeft ingevoerd ligt een stuk hoger.

[8] Indien huur dan vrijgesteld van precario en andersom

Hoe die huurprijs tot stand is gekomen en hoe de huurprijzen in den lande tot stand zijn gekomen is verder onduidelijk. Het leek daarom zinvol de ligplaats van de woonboten binnen de provincie Noord-Holland te laten taxeren door drie objectieve makelaars.

3. Taxaties

In november is aan drie makelaars een offerte gevraagd om de woonbootlocaties te taxeren. Twee van de drie zijn daar vervolgens toe overgegaan. Aan de taxateurs werd gevraagd rekening te houden met de volgende parameters:

- Het taxeren van 7 ligplaatsen waarvan de huurwaarde getaxeerd dient te worden, verspreid over verschillende locaties in Noord-Holland conform bijlage 2.
- De huurprijs moet marktconform zijn en mag niet gebaseerd zijn op "machtsmisbruik" richting bewoners;
- De verschillende taxatiemogelijkheden dienen in beeld te worden gebracht om een marktconforme huurprijs te kunnen bepalen (vergelijkende taxatie, residuele taxatie, percentage huursom van marktwaarde ...); houd hierbij rekening met de specifieke omstandigheden van de markt voor ligplaatsen;
- De standaarden van het RICS (of een andere, beter toepasbare standaard) dient te worden toegepast;
- Adviseer welke waardebepaling of combinatie van waardebepalingsmethoden voor (de grond onder) de ligplaats het beste is;
- Taxeer volgens de verschillende methodes en adviseer daarna beargumenteerd welke methode of combinatie van methodes te kiezen;
- Geef op basis van de taxatie een advies over het hanteren van (verschillende) huurtarieven per m2 die generiek gehanteerd kunnen worden voor alle plekken in die categorie (bijvoorbeeld binnen bebouwde komt of daarbuiten, per vaarweg, per regio in de provincie, op basis van drukke of rustige ligplaats etc.);
- Houd bij het afleiden van een huurprijs van de getaxeerde waarde van de ligplaats rekening met het financiële risico dat de Provincie t.a.v. deze ligplaats loopt;
- Houd rekening met de inhoud van de huurovereenkomst (deze zal u worden verstrekt bij opdrachtverstrekking).

Als bijlage 7 zijn de taxatieverslagen bijgevoegd. De prijs die door de taxateurs wordt voorgesteld is weergegeven in het volgende overzicht op de volgende bladzijde.

Ligplaats	Oppervlakte ligplaats per m2	Grondwaarde per m² gem.	Huurprijs/m² obv 5%
West-Graftdijk	100 - 125	€ 200,--	€ 10,--
Alkmaar	100- 125	€ 225,--	€ 11,25
Aalsmeer	100 - 125	€ 275,--	€ 13,75
Amsterdam Centrum	100 - 125	€ 350,--	€ 17,50
Amsterdam Noord	100 - 125	€ 275,--	€ 13,75

Uit praktische overwegingen wordt voorgesteld taxatie een onderverdeling te maken in drie categorieën.

Categorie 1: Amsterdam/Amstel met een huurprijs van € 15,00 per vierkante meter.
Categorie 2: Binnenstedelijk met een huurprijs van € 12,50 per vierkante meter.
Categorie 3: Buitenstedelijk met een huurprijs van € 10,00 per vierkante meter.

De lijst die als bijlage 13 is bijgevoegd maakt duidelijk hoe de ligplaatsen in deze categorieën zijn onderverdeeld.

6. Inspraak

In het vorige hoofdstuk wordt geadviseerd de huidige huurovereenkomst aan te passen. Indien overgegaan wordt tot de inhoud van deze aangepaste overeenkomst dan dienen de huurders met bestaande huurovereenkomsten hiermee in te stemmen. Ook kan er voor gekozen worden de nieuwe huurovereenkomst alleen aan te bieden aan nieuwe huurders en aan bestaande huurders die met de inhoud zonder meer akkoord gaan. Dat wordt vooralsnog niet geadviseerd.

De overeenkomst aan alle huurders (of een deel daarvan)| aanbieden zal geen problemen geven indien de nieuwe huurovereenkomst niet al te veel afwijkt van oude huurovereenkomst en de prijs redelijk is.

Om te komen tot een zo zorgvuldig mogelijk opgesteld document is de volgende procedure gekozen. In eerste instantie is contact gezocht met de Landelijke Vereniging van Woonbootbewoners (hierna: LWO) via hun site. Omdat dit niets opleverde is een brief geschreven waarin de vereniging is uitgenodigd voor een gesprek (bijlage 8).

In dat gesprek is een concept huurovereenkomst, gebaseerd op de bestaande huurovereenkomst met een aantal aanpassingen naar aanleiding van reeds geuite bezwaren door woonbootbewoners, besproken met twee afgevaardigde van het LWO; de voorzitter van het LWO, M. Noordhoek, bijgestaan door een advocaat, de heer Goudriaan. Een verslag hiervan is als bijlage 9 toegevoegd. Vervolgens is de huurovereenkomst opnieuw aangepast. Dit nieuwe concept is opgestuurd aan de voorzitter en de advocaat van het LWO. Deze heeft het nieuwe concept in haar jaarvergadering van 5 oktober 2015 met de leden besproken. Vervolgens is het document met commentaar teruggezonden, zie bijlage 10. Opnieuw is gekeken naar de opmerkingen. Naar aanleiding daarvan is de overgang naar een nieuwe huursom ingevoerd in een trapsgewijze termijn van tien jaar in plaats van vier jaar, voor bestaande huurders. Uiteindelijk is de als bijlage 14 bijgesloten huurovereenkomst de laatste versie.

Ook de wijze van taxatie is onderwerp geweest van gesprek tussen de provincie en het LWO op 22 september 2015. De voorgestelde parameters zijn eveneens toegezonden ter bespreking van de vergadering op 5 oktober 2015. Zie de door hen gemaakt opmerkingen als bijlage 11. Deze aanvullende opmerkingen zijn allen overgenomen in de uitgezette taxaties.

Door bovenvermelde handelwijze heeft de provincie zo goed mogelijk invulling willen geven aan een transparant en zorgvuldig proces om te komen tot een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe vaststelling van de daarin opgenomen huurprijs.

Huurovereenkomst en huurprijs worden ter besluitvorming voorgelegd en daarna aangeboden aan de bestaande en nieuwe huurders.

7. Advies

1. Huur, erfpacht of precario

Anders dan bij een huurovereenkomst hoeft er bij precario niet "onderhandeld" te worden over de huurprijs. Het toe te passen tarief kan, mits op redelijke gronden en transparant bepaald, vastgesteld en gepubliceerd worden. Indien de woonbootbewoner het niet eens is met het tarief kan hij/zij gebruik maken van de rechtsmiddelen die een ieder in het algemeen bestuursprocesrecht ter beschikking staan.

Voor het hebben van een ligplaats voor een woonboot in openbaar vaarwater is het heffen van precariobelasting zonder meer mogelijk. Voor het hebben van een steiger in openbaar vaarwater is dat echter nog maar de vraag. Indien de steiger duurzaam met de grond is verenigd en de provincie door natrekking eigenaar is geworden van de steiger kan gesteld worden dat in dat geval het heffen van precariobelasting niet mogelijk is. Afhankelijk van de vraag hoeveel steigers er bij de provincie een rol spelen lijkt het onpraktisch om precario in te voeren terwijl dit niet alle aangelegenheden betreffende de woonsituatie op het water binnen de provincie dekt.

Dan zijn er nog de toekomstige ontwikkelingen, zoals beschreven in Hoofdstuk 3 § 2 en § 3, waarbij het zomaar zo kan gebeuren dat woonbootbewoners dezelfde rechtsbescherming gaan genieten als "gewone" huurders. Dit maakt het onpraktisch om thans over te gaan tot precarioheffing om straks alsnog met alle woonbootbewoners een huurovereenkomst aan te moeten gaan.

Wat natuurlijk ook tot de mogelijkheden behoort is om zowel huur als precario in te voeren. Dat is een keuze. Geadviseerd wordt dat niet te doen omdat het tot verwarring binnen de organisatie kan leiden.

2. Huurovereenkomst

In het licht van het voorgaande wordt voorgesteld om alle woonbootbewoners een nieuwe aangepaste huurovereenkomst aan te bieden. De hernieuwde huurovereenkomst biedt daarvoor het uitgangspunt, zie bijlage 14.

Gelet op de ontwikkelingen die recent gaande zijn en het doel hebben de rechtspositie van waterbewoners te verstevigen is vooral ook gekeken naar het verstevigen van die positie in de aan te passen huurovereenkomst. Deze positie staat in de aangepaste huurovereenkomst omschreven in artikel 2.

Daarnaast is ook gekeken naar de belangen van de provincie die een rol spelen en gewaarborgd moeten blijven. In de huidige huurovereenkomst staan deze omschreven onder de artikelen 6, 8 en 13.

3 Handhaving

Indien huurders van woonboten de huur niet betalen zonder bijzondere reden kan de huurovereenkomst beëindigd worden. Dit kan door middel van een civiele procedure bewerkstelligd worden. Zie hierboven ook Hoofdstuk 3 § 6.

Bijgesloten als bijlage 12 zijn voorbeeldbrieven bijgevoegd die als voorbeeld zouden kunnen dienen.

Om slagvaardig te kunnen optreden is het noodzakelijk om rechtsmaatregelen te kunnen laten treffen tegen onwillige betalers. Binnen deze organisatie kunnen er uitsluitend via JD juridische procedures gevoerd worden. Als het zover is dient een collega van JD ingeschakeld te worden.

4. Overgangsperiode

Huurders die een oude overeenkomst hebben met een laag huurtarief zullen niet geneigd zijn een nieuwe huurovereenkomst te sluiten indien het tarief (sterk) omhoog gaat. Mogelijk dat de nieuwe bepalingen, die meer rechtszekerheid bieden, huurders hiertoe toch zullen bewegen. De nieuwe huurovereenkomst is wat dat betreft voor hen gunstiger dan de huidige. De opzegbepaling kent in de huidige huurovereenkomst bijvoorbeeld een termijn van twee maanden terwijl deze in de nieuwe huurovereenkomst gelijkgesteld wordt met die in de wet voor huurders. Dit laatste gebeurt echter pas zodra wetswijzigingen die zien op woonbootbewoners ook landelijk ingevoerd worden. Tot die tijd geldt een opzegtermijn van een jaar. Ook dit is gunstiger dan in de huidige huurovereenkomst.

Huidige huurders kunnen wel verleid worden de nieuwe huurovereenkomst aan te gaan maar niet gedwongen worden. Er zal dus een uitsterfconstructie dienen te worden gehanteerd. Alle nieuwe huurders zullen de nieuwe huurovereenkomst worden aangeboden. De inhoud daarvan is niet langer onderhandelbaar omdat deze zorgvuldig en in goed overleg met de LWO is besproken en afgestemd. Zie hiervoor ook het vorige hoofdstuk. Van een overheidsorgaan kan niet verlangd worden met iedere individuele huurder te overleggen over de inhoud van de overeenkomst. Indien door GS besloten wordt dat deze overeenkomst als de nieuwe zal gelden, met de daarin genoemde tarieven, dan zou eventueel tegen dat besluit van GS bezwaar kunnen worden gemaakt door de woonbootbewoners.

Nieuwe woonbootbewoners kunnen uiteraard ook daarna rechtsmiddelen inzetten. Indien het proces tot een nieuwe inhoud/huurprijs van de huurovereenkomst

zorgvuldig is doorlopen, wat in casu het doel is zoals ook blijkt uit deze nota, zal een rechter de huurder niet snel gelijk geven.

Kortom, zodra de nieuwe huurovereenkomst er ligt worden de volgende acties voorgesteld:

- Alle huurders informeren met een begeleidende brief en hen een nieuwe vervangende huurovereenkomst aanbieden.
- Alle nieuwe huurders altijd een nieuwe huurovereenkomst aanbieden;
- Een uitsterfbeleid te hanteren ter zake van de bestaande huurovereenkomsten en de daarin opgenomen tarieven in geval bestaande huurders geen vervangende nieuwe huurovereenkomst willen sluiten.
- Onwillige nieuwe huurders aan te manen, in gebreke te stellen en zo nodig te betrekken in een juridische procedure ter invordering van achterstallige huurpenningen en zo nodig de ontruiming van de ligplaats te bewerkstelligen;

8. Besluit GS

In haar vergadering van 2 februari 2016 hebben GS kennisgenomen van deze juridische analyse en in te stemmen met het advies, namelijk:

1. De huurrelatie te continueren met de woonbootbewoners (met vaste ligplaatsen);
2. In te stemmen met de inhoud van het nieuwe model van de huurovereenkomst en de nieuwe te hanteren huurtarieven;
3. Het nieuwe tarief ten behoeve van nieuwe huurders per 1 januari 2016 in te voeren ter vervanging van het thans geldende tarief;
4. Als nieuw tarief in te voeren een prijs van: (buitenstedelijk) € 10,=, (binnenstedelijk) € 12,50, of (Amsterdam/Aalsmeer) € 15,00 per m2 per jaar en dit tarief jaarlijks te indexeren en vijfjaarlijks te herijken;
5. Voor de bestaande huurders die wel willen overgaan naar een nieuwe huurovereenkomst de nieuwe huurprijs in tien jaar naar het verhoogde tarief toe te laten groeien.

2

OPENBARE BESLUITENLIJST VAN DE VERGADERING VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-HOLLAND OP 2 FEBRUARI 2016

Onderwerp	Besluit
1. Beantwoording prealabele vraag bedrijventerrein 't Zevenhuis, gemeente Hoorn	Het college besluit: 1. De prealabele vraag van het gemeentebestuur van Hoorn negatief te beantwoorden conform de brief; 2. De gedeputeerde machtigen voor redactionele aanpassingen.
2. Beantwoording Statenvragen nr. 6 van dhr. T. van Eijk (CDA) over woningbouw in Abbekerk in weidevogelleefgebied	Het college stelt de antwoorden vast. *De definitieve tekst van de antwoorden van deze Statenvragen is nog in bewerking. In beginsel zijn de antwoorden een week na dit besluit beschikbaar.*
3. Vrijgeven voortgangsrapportage N23 Westfrisiaweg, 3e tertiaal 2015	Het college besluit: 1. de voortgangsrapportage N23, 3e tertiaal 2015, vast te stellen; 2. de voortgangsrapportage N23, 3e tertiaal 2015 ter kennisname beschikbaar te stellen aan de leden van PS; 3. de voortgangsrapportage N23, 3e tertiaal 2015 ter kennisname beschikbaar te stellen aan de leden van het Ambtelijk Overleg N23 en Bestuurlijk Overleg N23; 4. De gedeputeerde machtigen voor redactionele aanpassingen.
4. Ligplaatsen woonboten	Het college besluit: 1. de huurrelatie te continueren met de woonbootbewoners (met vaste ligplaatsen); 2. in te stemmen met de inhoud van het nieuwe model van de huurovereenkomst en de nieuwe te hanteren huurtarieven; 3. het nieuwe tarief ten behoeve van nieuwe huurders per 1 januari 2016 in te voeren ter vervanging van het thans geldende tarief; 4. als nieuw tarief in te voeren een prijs van: (buitenstedelijk) € 10,=, (binnenstedelijk) € 12,50, of (Amsterdam/Aalsmeer) € 15,00 per m2 per jaar en dit tarief jaarlijks te indexeren en vijfjaarlijks te herijken; 5. voor de bestaande huurders die willen overgaan naar een nieuwe huurovereenkomst de nieuwe huurprijs in tien jaar naar het verhoogde tarief toe te laten groeien.
5. Contourennotitie economisch beleid	Het college besluit: 1. de contourennotitie economisch beleid provincie Noord-Holland vast te stellen; 2. de contourennotitie uit te werken tot strategisch beleidskader economie Noord-Holland; 3. Provinciale Staten door het versturen van de brief te verzoeken om de contourennotitie te agenderen op de B-agenda van de commissie Economie, Energie en Bestuur van 15 februari 2016; 4. aanvullend op de contourennotitie en naar aanleiding van het onderzoek naar startups (GS 15 december 2015, antwoord op motie 20/2015) Provinciale Staten te informeren welke vervolgacties voor

3

Van:
Aan: RE: vraag vanuit Zuid-oost
Cc: dinsdag 15 mei 2018 13:52:59
Onderwerp: GS-besluitenlijst van 2 februari 2016 p.1.pdf
Datum: Nota Ligplaatsen.pdf
Bijlagen:

Onderstaande mail met bijlagen blijkt te groot voor jullie mailserver. In volgend mailtje volgt het taxatierapport van 10 Mb. Ik hoop dat het zo lukt.

Van:
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 13:38
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: vraag vanuit Zuid-oost

Beste ,

Bijgevoegd het GS-besluit over onze aanpassing van de huurprijzen, de onderliggende nota (interessante achtergrondinfo) en de waardebepaling van 7 ligplaatslocaties (waarop de nieuwe huurprijzen zijn gebaseerd. Daarnaast 3 kaartjes waarop aangegeven is waar wij als provincie het vaarwegbeheer doen rondom Amsterdam. Behalve de Ringvaart Haarlemmermeer zijn wij tevens eigenaar van deze wateren. Wij zijn geen eigenaar en/of hebben bemoeienis bij de zijkanalen. Wij zijn enkel vaarwegbeheerder/eigenaar van het Noord-Hollands Kanaal.

Ik kan me niet herinneren dat we hadden afgesproken om alle data van de woonschepen waar wij een huurovereenkomst mee hebben gesloten te verstrekken. Dat lijkt me eigenlijk ook te ver gaan, mede gezien de (nieuwe) privacywetgeving.

Tevens heb ik de situatie in de Amstel uitgezocht: Provincie Noord-Holland is voor een deel eigenaar van het vaarwater "de Amstel". Het eigendom van de provincie Noord- Holland loopt (van noord naar zuid) van km 25.68 (ter hoogte van overgang straat Weesperzijde/De Omval) naar de Tolhuissluis (grenze provincie Zuid-Holland). Ten noorden van km.25.68 heeft de gemeente Amsterdam de Amstel in eigendom. In het gedeelte van de Amstel van de Omval tot de A10 liggen circa 120 woonboten. Een gedeelte van het water deel uitmakend van de Amstel aan de oostelijke oever wordt sinds 01/01/1995 verhuurd aan en derhalve beheerd door de gemeente Amsterdam. Tussen de provincie en de gemeente bestaat hiervoor een huurovereenkomst met een huurprijs van € 0,50 per jaar. Aan de oostelijke oever liggen circa 60 woonboten, waarvan het merendeel geen ligplaatsontheffing van de provincie heeft. Voor deze ligplaatsen wordt tevens geen huur en evenmin precario geheven. De gemeente is eigenaar van de wal. De westelijke oever wordt beheerd door de provincie. Aan deze oever liggen ongeveer 60 woonboten die een ligplaatsvergunning hebben ontvangen van de gemeente Amsterdam op grond van de verordening op de haven en het binnenwater 2010 (maar het merendeel heeft geen ligplaatsontheffing van de provincie). Ook voor deze ligplaatsen wordt geen huur of precario geheven. De gemeente is eigenaar van de wal.

Ik hoop dat jullie hier wat aan hebben en als jullie eraan toe zijn om naar de situatie op de Amstel te kijken, dan hoor ik het graag.

m.vr.gr.

directie Beleid, sector Grondzaken

Postbus 3007 2001 DA Haarlem
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van:
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 09:41
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: vraag vanuit Zuid-oost

Hi ,

Ik probeerde je zojuist te bellen, maar trof je voicemail. Ik had je verzocht mij terug te bellen, maar stuur voor de zekerheid ook maar een mailtje.
Wij hebben elkaar ongeveer twee weken terug gesproken over de woonschepen in Amsterdam. Wij hadden toen besproken dat je ons wat informatie zou leveren. Is dit nog steeds mogelijk? Het betreft:

- Taxatierapport dat is opgesteld t.b.v. de onderbouwing van het tarief dat voor de huurcontracten wordt gehanteerd;
- Data van woonschepen die vanuit de Provincie een huurovereenkomst hebben, zoals adres/locatie, naam woonschip, afmeting en evt. andere bootkenmerken, sinds wanneer overeenkomst, duur overeenkomst, brandmerk...

Dat zou ons zeer helpen bij ons onderzoek naar marktconforme beprijzing.
Alvast hartelijk dank.

Vriendelijke groeten,

Belastingen

Gemeente Amsterdam

Herikerbergweg 290, 1101 CD Amsterdam
belastingen.amsterdam.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 15:32

Aan:
Onderwerp: RE: vraag vanuit Zuid-oost

Beste

Onderstaande mail kreeg ik doorgestuurd. Ik denk dat ik voldoende kennis over onze wijze van ontheffingverlening en ligplaatsverhuur heb om jullie vragen te kunnen beantwoorden.

Ik heb al geprobeerd u te bellen, maar kreeg vooralsnog geen contact.
Wellicht kunt u het ook proberen.

m.vr.gr.

directie Beleid, sector Grondzaken

Postbus 3007 2001 DA Haarlem
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van:
Verzonden: dinsdag 24 april 2018 08:54
Aan:
Onderwerp: vraag vanuit Zuid-oost

Hoi ,

Ik kreeg gisteren een interessante vraag vanuit Amserdam Zuidoost. Zij willen de precario belasting afschaffen en maken momenteel de afweging. In dat kader zouden ze graag eens met ons praten over hoe wij dat hebben geregeld qua huurovereenkomsten met onze woonboten, in Zijkanaal H.

Weet jij met welke collega ik deze dame in contact kan brengen? Hei gaat om

Dank,

Met vriendelijke groet,

Sector Bestuur en Strategie

www.noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

4

VONIEM FW Vragen over gehanteerde huurprijzen bij woonboten in provinciaal water in Amsterdam.t›

Onderwerp: FW: Vragen over gehanteerde huurprijzen bij woonboten in provinciaal water in Amsterdam
Bijlagen: Vragen voor provincie NH.docx

Van:
Verzonden: donderdag 20 juni 2019 15:25
Aan:
Onderwerp: Vragen over gehanteerde huurprijzen bij woonboten in provinciaal water in Amsterdam

Beste …,

Ik heb u vandaag telefonisch proberen te bereiken en op uw voicemail aangegeven dat ik via de mail met u
contact zal opnemen.
Zoals ingesproken, heb ik uw naam en telefoonnummer gekregen van mijn college …, maar weet ik niet of ik
bij u aan het goede adres ben.
Mocht dat niet het geval zijn, wil ik u verzoeken deze mail en om bijgevoegde vragen aan een collega door te
geven.

Mijn vragen gaan over de huurovereenkomsten die de provincie sinds 2016 afsluit met woonbooteigenaren
die een woonboot hebben die in provinciaal water in Amsterdam ligt.
Achtergrond van de vragen is dat Amsterdam overweegt de tarieven voor de precariobelasting voor
woonschepen te verhogen en daarbij de door de provincie gehanteerde 15 euro per m2 per jaar als
uitgangspunt te nemen.
We hebben via internet kunnen achterhalen dat de provincie sinds 2016 de nieuwe tarieven hanteert met de
mogelijkheid van indexatie en een vijfjaarlijkse herijking.

In bijgevoegd bestand heb ik daarom een aantal specifieke vragen opgenomen waarbij de antwoorden
kunnen bijdragen aan de nadere onderbouwing van een tariefvoorstel in Amsterdam.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.
U, of een collega, kunnen me natuurlijk ook bellen.

Met vriendelijke groet,

…
Directie Belastingen

Gemeente Amsterdam

M:

5

Vragen voor de provincie NH over huurprijzen woonboten in provinciaal water in Amsterdam

1. Hoeveel woonboten liggen in provinciaal water in Amsterdam? Of anders gesteld, met hoeveel woonbooteigenaren heeft de provincie in Amsterdam een huurovereenkomst?
2. Liggen deze in de Amstel (stadsdeel Centrum), Ringvaart Haarlemmermeer (stadsdeel West) en het Noord Hollands kanaal (stadsdeel Amsterdam-Noord)?

3. Hoeveel van deze woonboten zijn meegegaan in het tarief van € 15,- per m² dat sinds 2016 wordt gehanteerd door de provincie?
4. Er wordt gebruik gemaakt van een ingroeitarief. Hebben deze woonboten al het tarief van 15 euro bereikt.
5. Zo nee, wat is gemiddeld het tarief dan in deze gevallen nu is bereikt. En wanneer wordt het tarief van € 15 euro bereikt?

6. Wat is de gemiddelde prijs per m² van woonboten die in 2016 geen nieuwe huurovereenkomst richting €15 euro per m² zijn aangegaan (als die er zijn)?

7. Heeft sinds 2016 jaarlijks een indexatie toegepast?
8. Zo ja, hoeveel bedroeg deze indexatie? Geldt deze indexatie alleen voor nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten of ook voor bestaande?
9. Zo nee, wat is de achtergrond van nalaten van indexatie en wordt indexatie wel overwogen voor de komende jaren?

10. Is al bekend of herijking van het tarief na vijf jaar in 2021 gaat plaatsvinden?
11. Is al bekend wat dit voor de prijs gaat betekenen?

6

ANONIEM FW vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam.txt
Onderwerp: FW: vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam

Van:
Verzonden: maandag 1 juli 2019 16:25
Aan:
Onderwerp: RE: vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam

Beste …,

Nogmaals dank voor de snelle reactie. Zou je nog kunnen reageren op de vragen in mijn mail van 27 juni?
Hartelijk dank.
In dat kader valt me ook op dat er relatief veel boten in provinciaal water in Amsterdam in de Amstel liggen.
Daarom opmerkelijk dat die geen huurovereenkomst hebben met de provincie.
Donderdag heb ik overleg met collega's binnen de gemeente die zich met water bezig houden. Ik zal hen
vragen of zij hierover meer weten en bij nadere informatie van hun kant je daarvan op de hoogte stellen.

Met vriendelijke groet,

…

Van:
Verzonden: Monday, July 01, 2019 16:12
Aan:
Onderwerp: RE: vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam

Beste …,

Binnen Amsterdam (Amstel) liggen circa 60 woonarken in provinciaal water.
Binnen Amsterdam (NH-Kanaal) liggen 5 woonarken in provinciaal water.

Groet,
…
Provincie Noord-Holland

Van:
Verzonden: vrijdag 28 juni 2019 15:06
Aan:
Onderwerp: RE: vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam

Beste …,

Nog een aanvullende vraag die ik was vergeten in mijn vorige mail. Weet jij hoeveel woonboter in provinciaal

water liggen binnen Amsterdam (Amstel en Noord-Hollands kanaal)?
Fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

…
Belastingen

Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: Wednesday, June 26, 2019 17:13
Aan:
Onderwerp: RE: vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam

Beste …,

Dank voor alle stukken en vooral voor de snelle reactie.
De ligplaatsenverdeling van de huurprijzen hadden wij ook al gevonden op internet. Samen met het besluit
van GS in 2016over de nieuwe tarieven, gingen we er vanuit dat in provinciaal water in Amsterdam ook een
prijs van 15 euro werd gevraagd. Maar dat is dus niet het geval.
Maar ik begrijp ook dat de in 2016 vastgestelde prijzen (15, 12,50 en 10 euro) wel het uitgangspunt zijn voor
(nieuwe) huurovereenkomsten, al dan niet in Amsterdam. Als dat niet zo is, hoor ik het graag.
De Amstel wordt genoemd in het overzicht van de huurprijzen. Ik heb van je begrepen dat er daar ook
woonboten in provinciaal water liggen, maar dat die geen huurovereenkomst hebben met de provincie. Ik
vind het nog steeds raadselachtig. Ik probeer binnen de gemeente nog te achterhalen of Amsterdam een
relatie heeft met die woonboten.

Het voorbeeld van een huurovereenkomst in het Noord Hollands kanaal (dat ik natuurlijk vertrouwelijk zal
behandelen) is illustratief. Ik begrijp dat in dit geval in 2020 op basis van een oudere overeenkomst met het
rijk wordt uitgegaan van 9 euro per m2, los van de indexatie sinds 2016. Dat is ook goed om te weten.
Nogmaals dank voor alle informatie.

Met vriendelijke groet,

…
Belastingen

ANONIEM FW vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam.txt

Gemeente Amsterdam

M:

Van:
Verzonden: Wednesday, June 26, 2019 14:00
Aan:
Onderwerp: vragen over huurprijzen woonboten in provinciaal water in amsterdam

Beste…,

Zoals reeds telefonisch gemeld, hebben wij alleen in het Noord Hollands Kanaal (stadsdeel Amsterdam
Noord)
met een aantal woonbooteigenaren een huurovereenkomst. Dit zijn allemaal overeenkomsten die wij
hebben overgenomen
van het Rijk. (NH Kanaal hebben wij als bekend overgenomen van het Rijk). Omdat er afspraken met het
Rijk zijn gemaakt inzake
overname huurovereenkomst, o.a. de huurprijs, Is hierbij niet het tarief van toepassing die wij als
provincie conform GS besluit 2016 hanteren.
Bijgevoegd een van de huurovereenkomsten die wij hebben met een woonbooteigenaar in het Noord
Hollands Kanaal in provinciaal water binnen Amsterdam.
Voor alle duidelijkheid: wij hebben dus geen enkele huurovereenkomst met een woonbooteigenaar in
provinciaal water in Amsterdam
met een vast m2 tarief.
Bijgevoegd een document met verdeling van de huurprijzen op basis van locatie.
Sinds 2016 worden alle huurovereenkomsten (dus ook de nieuwe) op basis van consumentenprijsindex(CPI) jaarlijks geïndexeerd.
Rond maart wordt dit cijfer bekend gemaakt. In 2017 was dit 0,3%, 2018 1,4% en dit jaar 1,7.
Wat betreft herijking van het tarief : dit geldt alleen voor nieuwe woonbooteigenaren en kan (met de
nadruk op kan) in 2021 plaats vinden.
Momenteel is niet bekend wat dit voor huurtarief gaat betekenen. Ik heb nog geen getallen langs zien
komen.
Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Vriendelijke groeten,

….
Provincie Noord-Holland

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail
niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te
verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op
informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.