

Huurbeleid Woonschepen

Presentatie aan het Algemeen Bestuur van AGV

Inleiding

Goeden middag dames en heren. Mijn naam is Hans van Duin. Ik ben een woonbootbewoner uit Loenersloot. Naast mij staat Rob van Dugteren, om mij aan te vullen en op het rechte spoor te houden.

Rob en ik vertegenwoordigen een werkgroep die is samengesteld uit woonbootbewoners uit Loenen, Weesp, Muiden, Utrecht en nog een paar gemeenten uit de AGV regio. En uit vertegenwoordigers van de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO), het Stedelijk Woonboten Overleg Utrecht, de Vereniging van Woonbootbewoners Gooi en Vecht (VWGV) en de Werkgroep Knelpunten Nigtevecht (WKN).

Onze werkgroep houdt zich bezig met het door AGV voorgestelde nieuwe huurbeleid. En dat niet als supportersvereniging.

U hebt allemaal in de afgelopen 10 dagen een verhaal van ons ontvangen waarin wij onze voornaamste bezwaren tegen het voorgenomen beleid weergeven en beargumenteren. Ook hebben wij geprobeerd om u allen te benaderen en uit te nodigen voor een gesprek om onze zienswijze aan u toe te lichten. Helaas is dat benaderen niet bij iedereen gelukt. Een flink aantal van u heeft echter gehoor gegeven aan onze uitnodiging. Dat hebben wij zeer op prijs gesteld.

In mijn presentatie zal ik onze voornaamste bezwaarpunten nog een keer de revue laten passeren.

Eerder overleg

Het is niet voor het eerst dat er verschil van inzicht optreedt tussen woonbootbewoners en de overheden die betrokken zijn bij hun woonsituatie. Niet voor het eerst landelijk gezien en niet voor het eerst in deze regio. In deze regio liggen de discussies naar aanleiding van “Vaarwater op orde” nog maar kort achter ons en is die naar aanleiding van het Restauratieplan Vecht nog steeds niet afgerond en leven een aantal gezinnen in grote onzekerheid over hun toekomst. In beide gevallen voelden woonbootbewoners zich bedreigd in een eerste levensbehoefte, namelijk wonen.

In deze discussies zijn de woonbootbewoners de zwakkere partij. Deels is dit te wijten aan het feit dat er niets wettelijk geregeld is voor het wonen op het water. Dit in tegenstelling tot wonen op de wal. Midden jaren negentig zijn woonboten uit de wetgeving verdwenen, met uitzondering van het feit dat in de huisvestingswet een ligplaats als woonruimte wordt benoemd. Staatssecretaris Tommel heeft het woonschepen beleid gedelegeerd aan gemeenten, met de instructie dat netjes te doen. Sommige gemeenten doen dat ook, anderen niet. Over het hoofd is toen gezien, denk ik, dat andere overheden, zoals waterschappen, ook betrokken zijn bij het waterwonen. De vermaning van de toenmalige staatssecretaris dat netjes te doen, geldt dus ook voor die waterschappen.

Woonbootbewoners staan ook ‘fysiek’ zwakker. Slechts iets meer dan 1 op de 1000 Nederlanders is woonbootbewoner. Om gehoord te worden moeten ze dus meer hun best doen dan andere groepen.

De discussie waar we nu in zitten, over huurtarieven en huurvoorwaarden, speelt al tientallen jaren. Ik zal niet verder terug gaan dan midden negentiger jaren van de vorige eeuw. Ook toen waren er gesprekken tussen, toen, Domeinen als eigenaar, en woonbootbewoners aan de Vecht en het LWO over de huurtarieven en een bijbehorend huurcontract. In 1996 is, na bemiddeling van de Landsadvocaat, overeenstemming bereikt over nieuwe tarieven, die toen

door beide partijen als redelijk en marktconform werden geaccepteerd. Het nieuwe tarief betekende een substantiële verhoging voor de meeste betrokkenen. Zij zijn er toch mee akkoord gegaan, in de verwachting dat ze nu in elk geval voor de toekomst wisten waar ze aan toe waren. De vastlegging van de afspraken door de Landsadvocaat heeft u van ons gekregen.

Dit alles speelde in de periode dat Domeinen bezig was het beheer van de Vecht over te dragen aan AGV/DWR.

Over de inhoud van het huurcontract was toen nog geen volledige overeenstemming. Domeinen/DWR wilden toch het nieuwe tarief al gaan bereken. Woonbootbewoners hebben zich daar, na enig tegensputteren, bij neergelegd. Wel kregen de huurders bij hun eerste nieuwe factuur een brief waarin stond dat dit een voorlopige maatregel was in afwachting van het nieuwe huurcontract dat met de LWO werd besproken. Er was dus toen een duidelijke intentie om die gesprekken af te maken. Toch zijn de besprekingen uiteindelijk door AGV afgebroken.

De voor de hand liggende wens van de woonboot bewoners was een huurcontract dat een rechtszekerheid bood vergelijkbaar met die van het huren van woonruimte op de wal. Zij hebben door een jurist een concept contract laten opstellen waarin deze wens was opgenomen en dit aan AGV voorgelegd. Op dit concept echter door AGV nooit een formele reactie gegeven. Mogelijk was het vastleggen van een dergelijke rechtszekerheid een brug te ver voor de verhuurder.

Onze conclusie is dat:

AGV nu eenzijdig de met haar rechtsvoorganger gemaakte afspraken verbreekt. In de vergadering van collega's gisterenochtend, is dit punt in het geheel niet ter sprake gekomen. Dat heeft mij zeer verbaasd. Kan het bestuur van een overheid de met haar voorganger gemaakte afspraken zomaar naar de prullenbak verwijzen en met iets heel nieuws komen? Als dat zo is, hoe kan je een overheid dan nog vertrouwen.

AGV eenzijdig de gesprekken over een nieuw huurcontract heeft afgebroken. Ook dit vinden geen zorgvuldige manier van handelen is voor een overheid.

Huurtarieven.

U stelt voor het huurtarief voor water te verhogen met 700% (incl.) en dat van grond met ongeveer het zelfde percentage.

Wij hebben berekend wat het effect van deze huurverhoging is op het besteedbaar inkomen van iemand met het Nederlandse gemiddeld netto gezinsinkomen van €27.000 per jaar.

De conclusies zijn:

1. een koopkracht verlies van ca. 15%;
2. een stijging van de woonlasten tot ca. 50% van het besteedbare inkomen;
3. een significante waardedaling van het woonschip. Dit laatste effect wil ik benadrukken omdat in de discussie wordt gesuggereerd dat het 'slechts' om een liquiditeitsprobleem zou gaan. De waarde van de woonark vormt vaak het spaarpotje van oudere bewoners. En nieuwe bewoners hebben een hypotheek afgesloten op basis van een waarde van hun woning die niet realistisch meer is.

Deze conclusies zijn gebaseerd op een situatie waarin al huur betaald wordt. In een flink aantal gevallen betalen woonbootbewoners nog niets, of veel minder dan aan de Vecht. Bij deze categorie komt de klap nog veel harder aan.

Misschien leeft bij u de veronderstelling dat de woonbootbewoners in het AGV-gebied bovengemiddelde verdienen zijn. Die veronderstelling is onjuist. Wij zijn van mening dat u, voordat u uw voorstel lanceerde, onderzoek had moeten doen naar de te verwachten effecten van de maatregel, zoals u dat ook doet als u een waterpeil wilt veranderen of een dijk wilt

verhogen. De door u gehanteerde methode: gooi maar een grote steen in de vijver en kijk waar de kikkers heen springen, vinden wij onbehoorlijk.

Vele van die kikkers kunnen nergens heen!

Een aantal van die kikkers woont in de 13 woonschepen langs het Angstelpad, langs de N201 tussen de A2 en de brug over A'dam-Rijnkanaal, waar ik ook woon. Van 3 van de bewoners weet ik dat ze minder dan €1000 per maand netto inkomen hebben. Net genoeg voor een etentje bij de Nederlanden. Zes van de dertien Angstelpad bewoners hebben een inkomen onder, en soms ver onder, het gemiddelde, vier zullen rond het gemiddelde zitten en 3 er boven.

Ik denk dat deze verhoudingen ook opgaan voor de rest van het AGV-gebied. 20% van de mensen heeft 80% van het geld. 20% van de betrokkenen zal de huurverhoging niet ernstig voelen. 50% zal een, soms grote, stap terug moeten doen in hun bestedingsruimte en 30% wordt, zoals u dat noemt, een "schrijnend geval".

Mag je zoiets doen als Hoogheemraadschap? En dat mogen bedoel ik zowel in de morele als de juridische zin. Mag je op een dergelijke manier in het privé leven van mensen ingrijpen? Ze zelfs tot schrijnende gevallen maken. De landelijke overheid heeft daar een duidelijke mening over, gezien de vele kamervragen naar aanleiding van situaties waarin groepen dreigden een veel kleiner koopkrachtverlies te gaan leiden dan de woonbootbewoners in uw verzorgingsgebied. En gezien de aanmaning van de regering aan lagere overheden om terughoudend te zijn met het verhogen van hun tarieven.

Gisteren hoorde ik in het nieuws op de radio dat de regering heeft besloten dat de woninghuren het komende jaar met niet meer dan 1,8% verhoogd mogen worden. Wij sluiten ons daar graag bij aan.

Ook de besturen van de gemeenten met de meeste woonboten, Muiden, Weesp en Loenen hebben AGV schriftelijk hun bezorgdheid over de effecten van de huurverhoging aan u laten weten.

Heeft het zin om dit te doen? Zo ver wij hebben kunnen nagaan heeft u geen kosten-baten analyse gemaakt van de voorgenomen maatregel. Wij hebben dus zelf maar wat rekenwerk gedaan en de uitkomst daarvan voorspelt een zodanig lage opbrengst, dat het sop de kool niet waard lijkt. Mocht u geïnteresseerd zijn in ons rekenwerk, dan zal ik het graag aan u voorleggen als u mij beloofd dat dat geen reden zal zijn om een nog hogere prijs te vragen.

De volgende anekdote laat zien hoe je wel geld kunt verdienen.

Jaren geleden is een kilometer dijk, het huidige Angstelpad, met bijbehorend water door het Hoogheemraadschap voor 1 (één) gulden verkocht aan een plaatselijke boer. Ca. 10.000 m² grond en water die, tegen de 'huidige AGV waarde' van € 300 per m², 3 miljoen euro waard zou zijn. De boer in kwestie maakte toen deel uit van het bestuur van het Hoogheemraadschap. Deze boer verhuurde vervolgens de dijk en het water voor een stevige prijs aan de bewoners van de woonschepen die er langs lagen en nog liggen, als ligplaatsen. In de huurcontracten heeft hij een beding opgenomen dat hij, bij verkoop van de ark, recht heeft op 10% van de opbrengst. Dit laatste beding komt veel voor. Het is weliswaar verboden maar woonschipbewoners, afhankelijk van de verhuurder, kunnen zich er slecht tegen verzetten. Toen in november vorig jaar de AGV-nota verscheen was de eerste reactie van de Angstelpad bewoners: dit geldt niet voor ons, wij betalen al voor onze ligplaatsen. Maar langzaam werd duidelijk dat het water weer onder beheer was van AGV (om niet?) en dat zij dus aan de landzijde, voor de dijk, aan de boer moesten betalen en aan de waterzijde aan AGV. Aan de landzijde zorgen de woonbootbewoners dus voor een jaarlijks rendement van honderdduizenden procenten op de 'investering' van de boer. En aan de waterzijde gaan zij,

als AGV haar zin krijgt, zorgen voor een oneindig rendementspercentage op de investering van AGV. Dat zijn nog eens superzaken!

Huurcontract

Over het huurcontract heb ik eerder al iets gezegd. Daar kan ik dus kort over zijn.

Het door u voorgestelde contract bevat alleen plichten voor de huurder en alleen rechten voor de verhuurder. De verhuurder levert geen enkele tegenprestatie, zoals onderhoud van het verhuurde of een garantie voor het waterpeil. U bent nergens voor aansprakelijk, de huurder voor alles. Er is geen spoor in te vinden van de voor ons benodigde rechtsbescherming.

Het is een contract dat je nog niet eens zou tekenen voor de huur van een volkstuintje, laat staan voor de huur van je woonruimte. Het lijkt ons onwaarschijnlijk dat veel woonbootbewoners dit contract vrijwillig zullen ondertekenen.

De, door AGV veel geprezen, overdraagbaarheid van het contract voegt voor ons geen waarde toe. Immers, de gemeente bestemd een ligplaats en AGV kan daarna alleen nog toetsen aan haar keur.

Nog wel interessant is de vraag of AGV, als overheid, wel een huurcontract mag gebruiken. Een jurist heeft mij iets uitgelegd over de 2-wegen leer, volgens welke een overheid daar waar mogelijk publiekrechtelijke middelen moet gebruiken en geen privaatrechtelijke. Een publiekrechtelijk middel zou precario zijn. En precario dient kostendekkend te zijn en meer niet. En dat lijkt mij een, voor een overheid, passende oplossing.

Marktconform

AGV wil marktconforme tarieven. Daar hebben wij geen bezwaar tegen. Die betalen we immers al sinds 1996! Maar als AGV plotseling met de markt van bouwrijp gemaakte bouwgrond komt als vergelijkingsmaatstaf, dan gaat er iets mis. Want de markt waar we het over hebben is die van huurprijzen van ligplaatsen voor woonschepen onder beheer van overheden.

In ons verhaal vindt u een aantal voorbeelden van zulke, marktconforme, huurprijzen in gebieden vergelijkbaar met het AGV gebied. Amsterdam Centrum bijvoorbeeld berekent €5 per m², Haarlem zit in de zelfde orde van grootte, maar differentieert naar ligplaatskwaliteit, wat AGV ook zou moeten doen, want er zijn grote verschillen. Domeinen rekent 6 euro. Als AGV sinds 1996 de afgesproken indexering zou hebben toegepast, zou het huurtarief hier nu ongeveer €5 zijn. Dat is marktconform.

Er zijn grote verschillen in ligplaatskwaliteit in uw gebied. Gisterenochtend is de wenselijkheid van prijsdifferentie aan de orde geweest. Het DB heeft dit afgeraden want het maakt de regeling lastiger. Maar het maakt de regeling ook rechtvaardiger! Aan u de keus tussen een lastige en een rechtvaardige regeling.

De wens van AGV de prijs te verhogen is, denken wij, ingegeven door het feit dat ligplaatsen soms verkocht worden voor hoge bedragen. Die hoge prijs betekent niet dat die ligplaats zelf waarde heeft. De vergunning om er een woonschip te leggen heeft waarde. En AGV draagt niet noemenswaardig bij aan het creëren van die waarde. Dit gebeurt door de gemeente die de ligplaats bestemt. En gemeente wordt hiervoor gecompenseerd via de RZB, waarin de economische waarde van het woonschip als grondslag wordt genomen.

Reactie op het herziene voorstel

De verlaging van de grondprijs is positief. Dat ontziet in elk geval enigermate die woonbootbewoners die veel grond in gebruik hebben, zoals schepen die in een aanplemping liggen.

De verlenging van de gewenningsperiode betekent slechts dat de duimschroeven wat langzamer worden aangedraaid. Maar dat maakt de pijn niet minder.

Over het feit dat wij nu allemaal dat huurcontract krijgen aangeboden, hoef ik, denk ik, niets meer te zeggen.

Het is wel interessant te constateren dat de waarde van het water snel verandert. Die onder roeiboten is nu tot nul gereduceerd en onder grotere plezierboten met 50% gedaald. Die onder woonschepen is stabiel gebleven, maar het geeft hoop voor de toekomst.

Hoe nu verder?

Wij vinden dit een heel lastige vraag.

U hebt uw eisen nu zo hoog gesteld dat die voor ons nauwelijks een basis kunnen vormen voor een constructief gesprek.

Toch moeten wij er samen uit zien te komen, want het eenzijdig opleggen van maatregelen aan een groep waarin geen enkel draagvlak te vinden is voor die maatregelen, lijkt mij voor u ook geen aantrekkelijke optie. En het is ook niet meer van deze tijd.

Gisteren is door enkele van uw collega's gesuggereerd de beslissingstermijn te verlengen om meer ruimte te creëren voor overleg. Wij hopen dat u dit ook wilt overwegen.