

## Verhuurbeleid provinciaal eigendom

Gebouwen, ligplaatsen, water, bermen, snippergroen en oeverstroken

### Inhoud

Verhuurbeleid provinciaal eigendom .....	1
Definities .....	2
Visie en doelstelling .....	3
Achtergrond .....	3
<i>Aanvraag voor gebruik van provinciale eigendom</i> .....	4
<i>Onrechtmatig gebruik van provinciale eigendom</i> .....	4
Vergelijkend onderzoek .....	4
Reikwijdte en inwerkingtreding .....	4
Juridische kaders: Burgerlijk Wetboek.....	5
Wet verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen .....	5
De Wet Markt en Overheid .....	6
Het Didam-arrest .....	7
Verhuur in relatie tot het Didam-arrest.....	8
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) .....	8
Keur en legger Wetterskip Fryslân .....	8
Gemeentelijke regelgeving .....	8
Overname en of medehuurder worden.....	9
Objecten van verhuur .....	9
Verhuurcriteria en voorschriften.....	10
Prijsbeleid .....	11
Indexeringen.....	11
Herziening marktconformiteit .....	11
Prijs versus ligging (niet zijnde objecten).....	12
Minimale prijs huurovereenkomst.....	12
Toeristenbelasting .....	12
Herijking verhuurde.....	12
Facturering en incasso .....	12
Privaatrechtelijke handhaving.....	13
Handhaving bij niet-nakoming .....	13
<i>Huurwoningen</i> .....	13
Handhaving bij oneigenlijk gebruik .....	13
Slotbepaling .....	14

## Definities

In deze Beleidsnota worden de volgende definities gehanteerd.

huur:	huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. <sup>1</sup>
taxatierapport:	de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de register-taxateur. <sup>2</sup>
kade:	een beschoeide of gemetselde oeverstrook, voorzien van een verhard oppervlak (hout, steen, beton) boven op de wal, ten behoeve van aanleg, opslag of loswal, om vaartuigen met uitzondering van woonschepen af te meren.
oeverstrook:	smalle strook grond, direct grenzend aan de vaarweg, het water of de ligplaatsen van woonschepen/recreatiearken, die dient ter instandhouding van de oeverbescherming en/of het uitvoeren van beheertaken.
wegberm:	stuk grond gelegen langs de provinciale weg, behorende bij het wegvak.
groenstrook:	een gedeelte van een kadastraal perceel wat als groenvoorziening functioneert
ligplaats:	onder ligplaats wordt verstaan een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een vaartuig, eventueel voor recreatie- en/of bewoning bestemd drijvend object <sup>3</sup>
water en ondergrond:	een geheel of een gedeelte van een kadastraal perceel water
recreatieark:	schip met vaste ligplaats dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor recreatie, ongeschikt om mee te varen.
woonboot of -schip of -ark:	schip met vaste ligplaats dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor permanente bewoning,

---

<sup>1</sup> Art. 7:201 lid 1 BW.

<sup>2</sup> NRV 2021, Reglement Definities, p.6.

<sup>3</sup> Art. 7:236a BW.

vaartuigen:	alle soorten vaartuigen en drijvende voorwerpen die ingericht zijn of bestemd zijn voor vervoer over water, waaronder woonschepen; <sup>4</sup>
bufferzone:	een zone behorende bij een recreatie- en/of woonark. voor deze zone is geen tegenprestatie verschuldigd.
steigers	een houten of kunststof object langs een oever die tot aanleg plaats dient voor vaartuigen.
meerpaal	object, zijnde in het water geplaatste paal bestemd om vaartuigen aan en af te meren.
woning	een gebouwd object geschikt om één of meer personen in te huisvesten.
gebouw	een gebouwd object niet geschikt voor bewoning. bedrijfsmatige functie.
schiphuis	een gebouwd object om een vaartuig in te stallen, gebouwd boven het water op de ondergrond van een perceel.
loopplank	een object om op of van een vaartuig, woon-of recreatie ark te komen, gelegen tussen oever en het vaartuig of woon- of recreatie ark.
vissteiger	zie definitie steigers waarbij de functie zich beperkt tot een vissteiger.

## Visie en doelstelling

In het kader van haar beleidsdoelstellingen en vanuit de Provinciewet dient de provincie Fryslân goed met haar toevertrouwde onroerende goederen op een evenwichtige en duurzame manier om te gaan zoals een goed rentmeester betaamt. Daaronder valt de verhuur van woningen, ligplaatsen, water, bermen en oeverstroken. In dit beleidsdocument zijn de kaders voor de verhuur opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met zowel de belangen van de huurders als de provincie zelf.

Veranderende wet- en regelgeving, verduidelijking in het bestaande beleid alsmede de toename in het aantal te verhuren eigendommen kan leiden tot het herzien van het bestaande verhuurbeleid.

## Achtergrond

De provincie Fryslân verhuurt (voormalig) (dienst) woningen, gebouwen, grond, oeverstroken, water voor steigers-/boten/schiphuizen en ligplaatsen voor woon- en recreatiearken. In totaal gaat het anno 2023 om ongeveer 875 overeenkomsten. De verhuurprijs komt voort uit de grondprijzenbrief (onafhankelijk vastgestelde taxatiewaarde van de te verhuren en te verpachten objecten) die jaarlijks door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld.

---

<sup>4</sup> Gemeente Tytsjerksteradiel, 2018, Verordening Haven- Kade en Opslaggeld 2018. In deze verordening staat in de begripsomschrijving bij "vaartuig": vaartuig in de zin van de Havenverordening;

De provincie biedt momenteel niet actief haar te verhuren areaal aan bij potentiële gebruikers. De huidige procedure is dan ook te kenmerken als reactief en wordt op hoofdlijnen als volgt uitgevoerd.

Het contact met de burger/bedrijf loopt via 2 sporen:

1. Aanvraag voor gebruik of koop van een provinciaal eigendom, of;
2. Constatering door de provincie van onrechtmatig gebruik van een provinciaal eigendom.

#### *Aanvraag voor gebruik van provinciale eigendom*

Op iedere aanvraag van een burger en/of instelling wordt individueel beoordeeld of de verhuur c.q. verkoop van het provinciaal eigendom wenselijk is. Hierbij wordt rekening gehouden met de vergunning- en ontheffingsplicht en op de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, waarbij rekening wordt gehouden met de landschapsinrichting en de beheerbaarheid van het niet verhuurde omliggende areaal. Aanvragers dienen zelf de benodigde vergunningen en ontheffingen aan te vragen. Het gebruik kan leiden tot een privaatrechtelijke overeenkomst, namelijk huur of verkoop.

#### *Onrechtmatig gebruik van provinciale eigendom*

Wanneer oneigenlijk gebruik van provinciaal bezit wordt geconstateerd, worden de gebruikers gesommeerd het gebruik te beëindigen en aangebrachte wijzigingen te herstellen, of indien mogelijk alsnog een huurcontract met de provincie aan te gaan waarbij het uitgangspunt "legaliseren waar mogelijk, handhaven waar nodig" wordt gehanteerd.

De provincie streeft met deze nota naar een eenvoudiger, transparanter, eerlijker, gelijk en efficiënter verhuurbeleid. Tegelijk is dit beleid gericht op behoud en de bevordering van de kwaliteit en diversiteit van het Friese landschap en wateren, alsmede het behoud van de cultuurhistorische waarden.

### **Vergelijkend onderzoek**

Voorafgaand aan de totstandkoming van deze Beleidsnota is door de Provincie een vergelijkend onderzoek uitgevoerd naar het verhuurbeleid van ligplaatsen, oeverstroken en steigers in een aantal gemeenten binnen de Provincie. Uit het vergelijkend onderzoek blijkt dat de betrokken gemeenten geen separaat beleid hanteren voor verhuur van ligplaatsen, steigers (bijliggend en separaat), ondergrond van water en/of oeverstroken. Uitgifte van deze objecten geschiedt op basis van de algemene beleidsregels voor verhuur. Doorgaans wordt per geval beoordeeld of verhuur mogelijk is. Hierbij is het uitgangspunt veelal dat verhuur plaatsvindt tegen een marktconforme (getaxeerde) prijs. Deze Beleidsnota is gebaseerd op gewenste verbeteringen in de huidige werkwijze van de Provincie en op de meest recente wet- en regelgeving.

### **Reikwijdte en inwerkingtreding**

Deze beleidsnota is specifiek tot stand gekomen om het proces en de voorwaarden omtrent verhuur van ligplaatsen, water, bermen en oeverstroken te actualiseren, transparanter te

maken en te optimaliseren. Deze nota ziet uitsluitend op de verhuur alsmede de wijze van huurprijsvaststelling voor deze objecten. Met dit beleid komt het oude beleid te vervallen.

Dit oude beleid is vastgelegd in de onderstaande nota's:

1. Verhuurbeleid Provinciale eigendommen, vastgesteld februari 2016;
2. Uitvoeringskader Structureel beheer Verhuur provinciale eigendommen vastgesteld oktober 2014;
3. Uitvoeringskader Structureel beheer Huurverhogingen en Huurbeëindiging Provinciale woningen vastgesteld oktober 2014.

De Provincie verhuurt momenteel onder anderen ligplaatsen, water, bermen, oeverstroken en snippergroen. Voor veel bermen en snippergroen zijn reeds huurovereenkomsten gesloten. Deze beleidsnota brengt geen wijziging in deze bestaande overeenkomsten en/of de mate van huurdersbescherming in deze situaties. Voor bestaande huursituaties inzake ligplaatsen voor woonboten en recreatiearken zal een overgangperiode gelden die verderop in deze beleidsnota wordt beschreven.

Uit jurisprudentie is bekend dat een toegroeiperiode van 3 tot 5 jaar na verhoging van een huur/erfpachtcanon als redelijk en billijk kan worden gezien<sup>5</sup>. Deze beleidsnota treedt in werking bij vaststelling door de Gedeputeerde Staten tot op het moment dat deze wordt ingetrokken. Overige beleidsstukken die een relatie hebben met gebruik van provinciale eigendommen, zoals de Vaarwegenverordening van de Provincie blijven, voor zover daar in deze nota niet vanaf is geweken, ongewijzigd van kracht.

### **Juridische kaders: Burgerlijk Wetboek**

Het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: “**BW**”) heeft een gelaagde structuur, waardoor meerdere boeken van toepassing zijn op de verhuur van ligplaatsen en oeverstroken. Een gelaagde structuur wil zeggen dat regels van algemeen naar specifiek gaan. Zowel boek 3, 5, 6 alsook boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de verhuur van ligplaatsen en oeverstroken.

In boek 3 BW staan de regels van het algemeen vermogensrecht. Hierin worden rechtshandelingen en de basis van het goederenrecht omschreven. In boek 5 BW staan de zakelijke rechten, waarbij zaken voor de mens tastbare objecten zijn, zoals grond. In boek 6 BW staan de algemene regels van het verbintenissenrecht. Boek 7 BW omschrijft de bijzondere overeenkomsten, waaronder de huurovereenkomst (vanaf art. 7:201 BW).

### **Wet verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen**

Per 1 juli 2022 is een aantal wetsartikelen toegevoegd aan boek 7 BW. Met het aannemen van deze wetwijziging is de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen toegenomen.<sup>6</sup> De verhuur van ligplaatsen valt onder de regels van de verhuur van woonruimte, met de

---

<sup>5</sup> Gerechtshof 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2022:828

<sup>6</sup> Zie onder andere art.7:233 jo. 7:236a jo. 7:247a BW.

daarbij horende huurbescherming. Het is hierbij volgens de wetgever niet vereist dat de woonboot is bestemd voor permanente bewoning.<sup>7</sup> Een aantal belangrijke wijzigingen zijn:

- De ‘koop-breekt-geen-huur-regel’<sup>8</sup> is ook van toepassing op de verhuur van ligplaatsen;
- Bij verkoop van de woonboot kan de nieuwe eigenaar van de woonboot ook de huur van de ligplaats overnemen, hier dient de verhuurder aan mee te werken;
- Bij het overlijden van de huurder van een ligplaats gaat de huur over op de erfgenamen van de woonboot.

Nieuwe huurovereenkomsten voor ligplaatsen van woonboten en recreatiearken vallen vanaf 1 juli 2022 direct onder het nieuwe regime. Voor lopende huurovereenkomsten geldt een overgangperiode van 2 jaar.

Voor ligplaatsen bestemd voor woon- en of recreatiearken (inclusief daaraan ten dienste liggende oeverstroken) dient een huurovereenkomst voor woonruimte te worden gebruikt. Voor alleen oeverstroken wordt een huurovereenkomst voor grond afgesloten.

Overname van een huurovereenkomst en/of medehuur wordt beschreven op pagina 8.

## De Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid is onderdeel van de Mededingingswet (hierna te noemen: “**Mw**”). De Mededingingswet bevat gedragsregels voor overheden die economische activiteiten verrichten. Uit de Wet Markt en Overheid volgen vier gedragsregels:

1. Verplichting integrale kostendoorberekening (art. 25i Mw);
2. Overheden mogen hun overheidsbedrijf niet bevoordelen boven andere bedrijven (art. 25j Mw);
3. Informatie die gebruikt wordt om economische activiteiten te verrichten, moet ook aan derden ter beschikking worden gesteld (art. 25k Mw);
4. De verplichting om te zorgen voor een functiescheiding tussen bestuurlijke taken en economische activiteiten (art. 25l Mw).<sup>9</sup>

Wanneer de integrale kosten worden berekend, moeten in ieder geval de operationele kosten, de afschrijvings- en onderhoudskosten en de vermogenskosten worden meegerekend. Deze kosten moeten op transparante wijze inzichtelijk worden gemaakt en worden doorberekend. In bepaalde gevallen kan een uitzondering gemaakt worden op de vier gedragsregels. Deze regels zijn niet van toepassing voor het lager en hoger onderwijs, sociale werkplaatsen en voor de publieke omroep. Ook wanneer sprake is van een (voldoende gemotiveerd) algemeen belang besluit, hoeven de gedragsregels niet te worden nageleefd.

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) is belast met het toezicht op naleving van de Wet Markt en Overheid en kan wanneer nodig handhavend optreden.

---

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2019/2020, 35408, nr. 3, p. 11.

<sup>8</sup> Art. 7:226 BW.

<sup>9</sup> ‘Wet Markt en Overheid’, <https://www.acm.nl/nl/onderwerpen/concurrentie-en-marktwerking/concurrentie-door-overheden/wet-markt-en-overheid>, geraadpleegd op 3 februari 2023.

In het eerder verhuurbeleid was een artikel opgenomen over een overgangsregeling om tot marktconform niveau te komen. Zo ook in de toekomst zal er een overgangsregeling worden gebruikt om te komen tot een marktconforme huur. Voor bestaande overeenkomsten waar de oude regeling van toepassing is zal de provincie deze eerbiedigen totdat de huurovereenkomst wordt herzien. Nieuwe overeenkomsten met nieuwe huurders worden marktconform aangeboden zoals dat bedoeld is vanuit de Wet markt en overheid waarbij een termijn van maximaal 5 jaar wordt gehanteerd (conform geldende jurisprudentie).

## Het Didam-arrest

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest<sup>10</sup> bepaald dat een overheidslichaam (in dit geval de Provincie) bij uitgifte van een onroerende zaak op grond van het gelijkheidsbeginsel ruimte moet bieden aan alle potentiële gegadigden om mee te dingen naar die onroerende zaak, indien er:

1. meerdere gegadigden zijn; of
2. redelijkerwijs te verwachten valt dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

De provincie is, in het geval dat er ruimte geboden moet worden aan alle potentiële gegadigden, gehouden om binnen haar beleidsruimte selectiecriteria op te stellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Op grond van die criteria zal vervolgens een gegadigde worden geselecteerd.

Uit het arrest volgt tevens dat de provincie een passende mate van openbaarheid moet verzekeren gedurende en voorafgaand aan de selectie- en uitgifteprocedure. Deze openbaarheid ziet op de volgende aspecten:

1. De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. De selectieprocedure;
3. De selectiecriteria;
4. Het tijdschema.

De provincie is gehouden informatie over deze aspecten tijdig bekend te maken zodat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

In het arrest heeft de Hoge Raad tevens een uitzondering geformuleerd. De provincie hoeft de hiervoor genoemde mededingingsruimte niet te bieden indien vooraf vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke gronden slechts één serieuze gegadigde is. Wel moet de provincie in dat geval het voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekendmaken en daarbij motiveren waarom op basis van die objectieve, toetsbare en redelijke gronden wordt aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

---

<sup>10</sup> HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

## **Verhuur in relatie tot het Didam-arrest**

Uit recente rechtspraak volgt dat het Didam-arrest ook van toepassing is op de verhuur van een onroerende zaak door een overheidsinstantie.<sup>11</sup> Ook op de verhuur van ligplaatsen, oeverstrooken en steigers is het gelijkheidsbeginsel van toepassing. Bij uitgifte van een ligplaats of oeverstrook dienen alle potentiële gegadigden in beginsel mee te kunnen dingen. Door Gedeputeerde Staten zijn criteria vastgesteld wanneer sprake kan zijn van slechts één serieuze gegadigde. Dit is onder meer van toepassing bij de verhuur van ligplaatsen voor (recreatie)arken en woonboten, waarbij de houder van de publiekrechtelijke toestemming/ontheffing als enige in aanmerking komt voor de huur van de ligplaats. Hiervoor zullen wij het verhuurproces naar buiten toe tijdig kenbaar maken. Bij de uitgifte van grond publiceert de Provincie op de daartoe aangewezen plaats, o.a. via de website van de provincie [www.fryslan.frl](http://www.fryslan.frl).

## **Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)**

Op de uitgifte van overheidsgrond is de wet Bibob van toepassing. De wet Bibob is een preventief bestuursrechtelijk instrument ter voorkoming van het faciliteren van criminele activiteiten of het witwassen van crimineel vermogen. Op basis van de wet Bibob kan de Provincie een aanvraag tot het huren van een ligplaats, de steiger en/of de oeverstrook weigeren. Een Bibob-toets kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Gegevens benodigd voor deze toets kunnen worden opgevraagd bij of tijdens het aanvraagproces.

## **Keur en legger Wetterskip Fryslân**

Binnen het grondgebied van de Provincie is Wetterskip Fryslân (hierna te noemen: “**Wetterskip Fryslân**”) verantwoordelijk voor het waterpeil en het bewaken van de waterkwaliteit. Wetterskip Fryslân stelt hiertoe regels op, die zijn opgenomen in de Keur. In de keur staan regels ter bescherming van bijvoorbeeld dijken, kades, gemalen, sluizen en stuwen. Ook bepaalde sloten, kanalen, meren en de zee worden beschermd door de regels van de keur.<sup>12</sup> Daarnaast zijn de onderhoudsplichten en onderhoudseisen van de verschillende watergangen binnen het grondgebied van Wetterskip Fryslân vastgelegd in de Leggerkaart. Hierin is vastgelegd wie onderhoudsplichtig is voor een waterstaatswerk en wat die onderhoudsplicht inhoudt.<sup>13</sup> Bij het uitvoeren van de regels uit de onderhavige beleidsnota worden, indien en voor zover van toepassing, de regels uit de keur en de leggerkaart in acht genomen.

## **Gemeentelijke regelgeving**

Veel ligplaatsen zijn ruimtelijk ingepast door deze op te nemen in de bestemmingsplannen. Voor het innemen van een ligplaats is een omgevingsvergunning nodig. Hierin stellen de

---

<sup>11</sup> Zie Rb. Noord-Holland 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046, Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 29 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:11197 en Rb. Midden-Nederland 15 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402.

<sup>12</sup> Keur Wetterskip Fryslân 2013, te raadplegen via: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR342128/1>.

<sup>13</sup> Leggerkaart Wetterskip Fryslân, te raadplegen via: <https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart>.



gemeenten eisen aan (onder andere) de grootte en het gebruik van de arken/woonschepen die de ligplaats innemen.

### **Overname en of medehuurder worden**

Voor de overname van een huurovereenkomst of medehuurder worden van een object hanteert de provincie de wettelijke eisen en normen.

Als er sprake is van een huwelijk of geregistreerd partnerschap, is er een recht op overname van de huur na overlijden. In andere gevallen kunnen medebewoners een verzoek indienen om als medehuurder te worden aangemerkt. Zowel voor de overname, als voor medehuurder worden dient men een schriftelijk verzoek in te dienen bij de eenheid Vastgoed en Grondzaken van de provincie. De wettelijke termijnen die hiervoor staan zullen wij hanteren.

Gezien de provincie "verhuur" niet als hoofddoelstelling heeft zal voor een aantal objecten de uitsterfconstructie worden aangehouden. Dit houdt in dat waar het wettelijk gezien mogelijk is geen overname of medehuur wordt toegepast.

Bij de verkoop van een woning/perceel, waaraan een ligplaats voor een recreatievaartuig/steiger is verhuurd, vervalt de huurovereenkomst. De nieuwe eigenaar van de woning/perceel kan met de provincie een nieuwe huurovereenkomst afsluiten.

### **Objecten van verhuur**

Een belangrijke opmerking die binnen het juridische kader dient te worden gemaakt, afbakening/ definitie wat een object van verhuur is. De provincie hanteert de navolgende objecten van verhuur; gelijk aan definities grondprijzenbrief, en opsomming definities begin stuk

- **Berm**
- **Groenstrook**
- **Oeverstrook (grond) overige gebruik,**
- **Snippergroen (grond) particulier,**
- **Snippergroen (grond) bedrijfsmatig,**
- **Schiphuis,** een gebouwd object om een vaartuig in te stallen, gebouwd boven het water op de ondergrond van een perceel.
- **Ligplaats,** water en ondergrond voor het gebruik als ligplaats voor een vaartuig,
- **Ligplaats recreatieark,** water en ondergrond voor het gebruik als ligplaats voor een recreatieark,
- **Ligplaats woonark,** water en ondergrond voor het gebruik al ligplaats voor een woonark,
- **Water en ondergrond particulier gebruik,** water en ondergrond gebruik als zwem- of vis- of vaarwater door een particulier,
- **Water en ondergrond voor bedrijfsdoeleinden,** water en ondergrond gebruik als zwem- of vis- of vaarwater, door een bedrijf,
- **Water en ondergrond steiger,** water en ondergrond gebruik voor het plaatsen of hebben van een steiger,
- **Water en ondergrond jachthaven,** water en ondergrond als functie jachthaven,
- **Gebouw, zijnde woning,**
- **Gebouw, zijnde agrarisch object,**
- **Gebouw, zijnde overig.**

## Verhuurcriteria en voorschriften

- Huurders dienen te beschikken over de benodigde vergunningen en ontheffingen voor het huren van provinciale eigendommen.
- De provincie hanteert kadastrale data om te bepalen en te berekenen wat van de provincie gehuurd wordt.
- Verhuur is alleen toegestaan binnen de kaders van geldende ruimtelijke plannen, rekening houdend met eventuele beperkingen op het gebied van kabels, leidingen en andere infrastructuur.
- Er worden logische grenzen gesteld aan het verhuren van objecten, om te voorkomen dat er ongewenste versnippering van het beheerareaal ontstaat.
- Huurders dienen zich te houden aan de geldende wet- en regelgeving, inclusief de voorwaarden gesteld in het huurcontract.
- Het is huurders niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder, tenzij anders overeengekomen.
- Advies is om minimaal 5 meter afstand te houden tussen arken in verband van brandveiligheid, de ligplaatsvergunning is hierin leidend.
- Het gehuurde grenst aan/of dichtstbijzijnde eigendom van de potentiële huurder.
- Verhuurder kan afzien van toewijzing huur wanneer de veiligheid van de directe omgeving in gevaar komt.

### *Voorbeeldberekening en situatieschets van een te verhuren ligplaats/water*

Deze voorbeeldberekening en situatieschets geeft inzicht hoe de provincie tot de berekening van de huurprijs komt in het huurbeleid 2024:

- De afmetingen voor een woon- of recreatieark zijn in dit voorbeeld;
  - lengte 16 meter, breedte 5 meter, oppervlakte = 80 m<sup>2</sup> De oppervlakte van de zone waar geen tegenprestatie voor gevraagd wordt, is als volgt opgebouwd,
  - uit een strook van 3m\*5m,
  - een strook van 22m\*3m
  - en nog een strook van 3m\*5m, totaal 96 m<sup>2</sup>.
  - Ark en zone samen beslaan een oppervlakte van 176 m<sup>2</sup>. Voor arken met grotere afmetingen moet maakwerk afgesproken worden en berekend. Arken die er deels in provinciaal eigendom vallen zal naar rato het gebruiksoppervlak berekend worden.

Voor de oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> geldt een door de taxateur vastgestelde prijs van € 1.160,- (grondprijzenbrief jaar 2024, prijs per m<sup>2</sup> € 14,50).

Wanneer de ark groter of kleiner is zal de huur naar rato van de oppervlakte in rekening gebracht worden.



- De verbinding tussen oever en ark geschiedt van oudsher middels een loopplank. De provincie hanteert voor de loopplank een breedte van 1,20m. Hedendaags wordt deze ruimte tussen oever en ark vaak met een steiger ingevuld, gebruikt en valt hiermee onder de te huren m<sup>2</sup>. Per ark rekent de provincie tot 6m<sup>2</sup> welke verdisconteerd in de totale huur. De overige meters boven de 6m<sup>2</sup> worden in rekening gebracht bij de gebruiker/huurder.

## Prijsbeleid

Het prijsbeleid van de provincie is gebaseerd op een prijs per m<sup>2</sup> per object van verhuur en de geografische locatie van het object. De prijzen per object van verhuur worden jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijk taxateur en vastgelegd in een grondprijzenbrief die jaarlijks door Gedeputeerde Staten worden vastgesteld. Hierin is zowel een huurtarief per m<sup>2</sup> als een verkoop tarief per m<sup>2</sup> opgenomen. Voor oppervlakten groter dan 2000 m<sup>2</sup> wordt een specifieke taxatie uitgezet.

## Indexeringen

Op de bestaande lopende huurovereenkomsten is een jaarlijkse indexering van toepassing. Het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) worden hiervoor gebruikt. Voor de huurwoningen wordt rekening gehouden met het maximale stijgingspercentage zoals de rijksoverheid deze jaarlijks voorschrijft.

## Herziening marktconformiteit

Jaarlijks worden alle bestaande overeenkomsten conform het prijsindexcijfer geïndexeerd (m.u.v. de overeenkomsten voor huurwoningen). Voor net afgesloten huurovereenkomsten geldt jaar overeenkomst + 1 jaar voor toepassing van de indexering. Naast de jaarlijks indexering kan de provincie eens in de vijf jaar de huurprijzen marktconform herzien. Dit zal gebeuren in de cyclus jaar 2025, 2030, 2035, enzovoort. In deze jaren zal geen indexering worden toegepast. Voor nieuwe contracten wordt de daaropvolgende 5 jaar periode gehanteerd (overeenkomst afgesloten in 2024 wordt in 2030 marktconform herzien, overeenkomst afgesloten in 2028 wordt in 2035 marktconform herzien, enzovoort).

### **Prijs versus ligging (niet zijnde objecten)**

De ligging van het gehuurde (gedeelte van een perceel of geheel perceel) is bepalend voor de prijs opbouw van het gehuurde. De differentiatie binnen de provinciegrens is opgebouwd uit de navolgende categorieën;

- Gehele provincie
- Hoog tarief (ontstaan uit de oude categorieën Natuur- en merengebied, Stedelijk gebied > 10.000 inwoners en deels stedelijk gebied < 10.000 inwoners.
- Laag tarief

Voor openbaargroen, snippergroen en wegbermen worden de navolgende categorieën gehanteerd.

- Stedelijke gebied > 10.000 inwoners
- Stedelijke gebied < 10.000 inwoners
- Overige (landelijk gebied)

### **Minimale prijs huurovereenkomst**

Het minimale bedrag van een huurovereenkomst bedraagt € 50,-. (daar waar van toepassing inclusief B.T.W.).

### **Toeristenbelasting**

De door de gemeenten opgelegde toeristenbelasting wordt 1 op 1 doorbelast aan de huurder.

### **Herijking verhuurde**

De provincie kan op meerdere momenten toetsen of het werkelijk gebruikte door de huurder overeenstemt met wat in de huurovereenkomst is overeengekomen. Wanneer blijkt dat hier mutaties uit voortkomen zal de overeenkomst aangepast worden en de huurpenningen naar rato verrekend worden met de huurder.

### **Facturering en incasso**

De facturering van huurpenningen en toeristenbelasting (indien van toepassing) vindt periodiek plaats. Uitgangspunt daarbij is jaarlijkse facturatie of via een maandelijks automatische incasso.

De huur voor de (dienst)woningen worden maandelijks gefactureerd.

Huurders dienen tijdig en volledig te betalen volgens de overeengekomen betalingsvoorwaarden in de huurovereenkomst.

Bij wanbetaling of achterstallige betalingen kunnen passende maatregelen worden genomen, zoals het treffen van incassomaatregelen of de beëindiging van de huurovereenkomst.

De betalingstermijn bedraagt 30 dagen.

### **Privaatrechtelijke handhaving**

Als er sprake is van niet-nakoming van een reeds gesloten huurovereenkomst, of als er sprake van oneigenlijk gebruik (gebruik dat niet is toegestaan door de Provincie of waar nog geen huurovereenkomst voor is gesloten) gaat de Provincie over tot handhaving. De vormen van privaatrechtelijke handhaving worden hieronder toegelicht. Op de wijze van publiekrechtelijke handhaving wordt in deze beleidsnota niet ingegaan.

### **Handhaving bij niet-nakoming**

Als de verplichting uit de huurovereenkomst tot het betalen van de huurprijs niet wordt nagekomen zal de Provincie eerst een aanmaning vanuit de debiteurenadministratie versturen. Als dan nog niet wordt nagekomen zullen er incassomaatregelen worden getroffen. In het uiterste geval, bij het uitblijven van de betaling, kan een gerechtelijke procedure worden gestart conform provinciaal debiteurenbeleid. De toekomstige kosten voor eventuele handhaving worden niet verdisconteerd in de huurprijzen.

#### *Huurwoningen*

Bij huurachterstand en niet nakomen betaling huurpenningen zal de provincie overgaan tot een incassotraject. Mocht dit niet tot het gewenste resultaat leiden, dan zal de provincie overgaan tot ontruiming via de gerechtelijke weg en het beëindigen van de huurovereenkomst.

Bij het niet naleven van de regels over het gebruik of onderhoud uit de huurovereenkomst zal de Provincie de huurder in eerste instantie aanschrijven. Als vervolgens niet de voorwaarden in de huurovereenkomsten worden nagekomen, zal een aanmaning wordt gestuurd. Indien nakoming uitblijft zal de provincie de huurovereenkomst ontbinden en indien nodig gevolgd door een gerechtelijke procedure. Ontruiming vindt plaats op kosten van de huurder.

Bij een geschil inzake de overeenkomst die vallen onder de huurwet en huurbescherming kan zowel de huurder als de verhuurder naar de onafhankelijke huurcommissie kunnen stappen. Zie voor nadere informatie; <https://www.huurcommissie.nl/>

### **Handhaving bij oneigenlijk gebruik**

Als er sprake is van oneigenlijk gebruik van een provinciaal eigendom, wordt aan de hand van deze beleidsnota eerst beoordeeld of de oneigenlijke situatie gelegaliseerd kan worden door alsnog een huurovereenkomst en/of koopovereenkomst te sluiten. Indien dit niet mogelijk blijkt of indien de gebruiker hier niet mee instemt, wordt overgegaan tot ontruiming en herstel door gebruiker. Ontruiming en herstel door de provincie vindt plaats op kosten van de gebruiker. Ook in het geval de Provincie vanuit gemotiveerde overweging niet wil overgaan tot het uitgeven van de grond (ligplaatsen, steigers en oeverstroken) zal de gebruiker het object dienen te ontruimen. Ontruiming en herstel zal ook in dit geval plaatsvinden op kosten van de gebruiker.

## **Slotbepaling**

Dit verhuurbeleid is opgesteld om de belangen van huurders en de provincie Fryslân te waarborgen en een evenwichtige verhuurmarkt te bevorderen. Het beleid zal regelmatig worden geëvalueerd en indien nodig worden bijgesteld om te blijven voldoen aan de veranderende wetgeving, behoeften en omstandigheden.