
23

Huurprijsherziening ligplaatsen woonboten

Aan de orde is de behandeling van:

- **het verslag van een schriftelijk overleg met de staatssecretaris van Financiën over de huurprijsherziening van ligplaatsen voor woonboten (32730, nr. 2).**

De **voorzitter**:

Ik heet de leden, de staatssecretaris en het publiek op de publieke tribune hartelijk welkom. Tegen het publiek zeg ik dat het de bedoeling is dat u zich rustig gedraagt, hoewel het u allen aangaat en de emoties misschien hoog oplopen.

De beraadslaging wordt geopend.



De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. Toen de Ombudsman in februari aandacht besteedde aan de enorme huurverhogingen voor de ligplaatsen voor woonboten in rijkswater, werden er zes series ronkende schriftelijke vragen gesteld. Daarin werden grote woorden gebruikt. Dit werd nog eens dunnetjes overgedaan bij de aanbidding van de petitie van de LWO op 29 maart. Daarom was ik wat verbaasd toen de commissie voor Financiën drie weken geleden de afhandeling van deze splende kwestie voor kennisgeving had aangenomen. Pas na mijn interventie is uiteindelijk gezegd: laten we toch maar een debatje houden om hierover een motie in te dienen. Als de Kamer grote woorden gebruikt, zou het niet meer dan normaal zijn dat zij ook leverde. We moeten proberen het probleem op te lossen. Dat gaan we bij dezen doen. Ik dien mede namens een aantal collega's twee moties in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat huurders van woningen en woonwagens in het niet-geliberaliseerde segment vallen onder een wettelijke huurbescherming;

overwegende dat huurders van ligplaatsen voor woonboten een dergelijke bescherming ontberen, hoewel zij in een zeer kwetsbare positie verkeren met het risico van een plotselinge radicale verhoging van de huur, terwijl ligplaatsen schaars zijn en een woonboot zonder ligplaats onverkoopbaar is;

overwegende dat huurders van ligplaatsen bovendien zekerheden ontberen die erfpachters in de regel wel hebben;

van mening dat het wenselijk is dat privaatrechtelijke overeenkomsten met betrekking tot ligplaatsen voor woonboten zo veel mogelijk rechtsbescherming moeten

bieden aan de eigenaren van de woonboten, zonder overigens de specifieke belangen van de waterbeheerder te schaden;

verzoekt de regering om een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijkheden om de rechtsbescherming van woonbootbewoners te verbeteren, en daarbij zowel de aard van de huurcontracten als de mogelijkheid van erfpacht te betrekken, alsmede mogelijke aanpassingen van de hiervoor geldende wettelijke kaders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Paulus Jansen, Monasch, Voortman en Koolmees. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 3 (32730).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het RVOB een nieuwe grondslag voor de huurbepaling van ligplaatsen van woonboten wil invoeren, ook voor bestaande contracten, waardoor huurders van ligplaatsen geconfronteerd kunnen worden met verhogingen tot 350%;

overwegende dat de nieuwe systematiek slechts in beperkte mate rekening houdt met verschillen in lokale omstandigheden en met specifieke kosten voor de bewoners van woonboten;

overwegende dat de betaalde koopsom van woonboten gebaseerd is op de oude huurgrondslag, waardoor de bewoners naast de huurverhoging geconfronteerd worden met een grote waardedaling, ten gevolge waarvan hun financiering in gevaar kan komen;

verzoekt de regering om de voorgenomen verhoging op te schorten en – in overleg met de belangenvereniging voor woonbootbewoners – binnen een jaar een voorstel aan de Kamer voor te leggen voor: 1. een waarderingssysteem voor de huren van ligplaatsen, dat meer rekening houdt met de specifieke kosten van woonschepen en de verschillen tussen locaties; 2. een betere overgangsregeling voor situaties waarin de huur fors verhoogd wordt; 3. een laagdrempelige klachtenprocedure bij geschillen over huurwijziging,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Paulus Jansen, Voortman en Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 4 (32730).

De heer **Van Vliet** (PVV):

Wat bedoelt de heer Jansen met "verschillen tussen locaties"? Het gaat toch om water?



De heer **Paulus Jansen** (SP):

De systematiek van het RVOB sluit aan bij de "waarde van ligging", dus de locatiefactor. Het idee daarachter is dat ook voor bijvoorbeeld de huurbepaling van woningen de locatie een belangrijke rol speelt. In de puntentelling voor de sociale huursector is de locatiefactor op een bepaalde manier opgenomen. Uiteraard komt deze factor in de geliberaliseerde sector tot uitdrukking in de waarde van de woningen. Dat lijkt mij op zich een redelijk principe. Als je op een aantrekkelijke plek ligt, is de waarde groter dan als je op een onaantrekkelijke plek ligt. Wij constateren echter dat de methode die op dit moment dreigt te worden ingevoerd, neerkomt op "van dik hout zaagt men planken". In heel veel gevallen wordt een ligplaats gewoon veel te hoog gewaardeerd. Wij denken dat de verhouding tussen locatie en kosten scheef is. Daaraan willen wij graag iets doen.

De **voorzitter**:

De heer Van Vliet stelt één vervolgvraag.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Hoe ziet de heer Jansen dat in de praktijk gebeuren? Kunnen we er een soort WOZ-inspecteur naartoe sturen? Hoe zal dit gaan werken?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik pleit ervoor dat er een systeem wordt uitgedokterd waarbij de verhouding tussen de huur en de locatie beter en eerlijker wordt dan in het huidige voorstel. Dat deleger ik dus aan de staatssecretaris. Dit moet misschien gebeuren met hulp van de minister die gaat over wonen. Mijns inziens heeft hij daarvan namelijk nog wat meer verstand.



De heer **Groot** (PvdA):

Voorzitter. Ik begrijp dat het kabinet alle mogelijkheden probeert te benutten om geld bij elkaar te schrapen, maar mijn fractie heeft weinig sympathie voor de manier waarop bewoners van woonboten op rijkswateren nu worden aangepakt. De Kamer krijgt wel vaker een stroom van e-mails met verontwaardigingen binnen. In dit geval zijn die zeer terecht.

Het kan niet zo zijn dat de overheid de huur voor ligplaatsen eerst nauwelijks aanpast en dan opeens, binnen een jaar, een huurverhoging van honderden procenten doorvoert. Dat is onbehoorlijk bestuur en wel om twee redenen. Ten eerste worden veel mensen die in de laatste tien jaar een woonboot hebben gekocht, nu gedupeerd. Zij hebben hun aankoopbeslissing gebaseerd op het tariefbeleid dat geldt voor ligplaatsen en ze hadden geen enkel signaal dat dit zou veranderen. Deze mensen zouden hun woonboot niet hebben gekocht of in ieder geval een lagere prijs hebben betaald, als zij hadden geweten wat hun boven het hoofd hing.

Ten tweede is de timing van de huurverhogingen extreem ongelukkig. In een tijd dat de koopkracht over de brede linie daalt en de prijzen van huizen en dus ook van woonboten scherp dalen, komt de staatssecretaris met draconische lastenstijgingen. Daardoor komen veel woonbootbewoners klem te zitten. Ze kunnen aan de ene kant de huurstijging niet opbrengen en aan de andere

kant kunnen ze hun woonboot niet meer verkopen zonder gevoelige financiële verliezen te incasseren.

Ik stel vast dat woonbootbewoners achtergesteld worden bij huizenbezitters. De laatsten kunnen zich namelijk verheugen in allerlei maatregelen die ervoor zijn bedoeld om de huizenmarkt overeind te houden. Vandaar dat wij samen met de SP-fractie twee moties indienen om de huurverhoging op te schorten en in de tussentijd tot een redelijk systeem van huren voor ligplaatsen te komen. De moties zijn zojuist ingediend en krijgen onze volle steun.



De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. De huurprijzen voor de ligplekken van woonboten worden verhoogd. Dit is de eerste herziening in vijftien jaar. D66 is geen tegenstander van meer marktconforme huurprijzen, maar heeft wel problemen met de manier waarop het gaat. Ik wil stilstaan bij drie punten: de gewenningsperiode, het vervallen van de gewenningsperiode als een bewoner naar de rechter gaat en de huurbescherming.

Ik begin met de gewenningsperiode. Woonbootbewoners worden geconfronteerd met een enorme stijging van de huurprijzen. Bewoners moeten kunnen uitgaan van een betrouwbare overheid en moeten de tijd krijgen om zich aan te passen aan te grote huurstijgingen.

Mijn fractie heeft er grote bezwaren tegen dat de gewenningsperiode vervalt als een bewoner bezwaar maakt tegen een huurstijging. Dit werpt een heel hoge drempel op om naar de rechter te stappen. D66 vindt dan ook dat voor mensen die bezwaar maken de gewenningsperiode moet blijven bestaan. Op deze twee punten dient de heer Omtzigt zo meteen een motie in. D66 heeft deze motie meeondertekend.

Woonbewoners hebben geen recht op huurbescherming, omdat ligplaatsen niet worden beschouwd als woonruimte. D66 wil graag een onderzoek naar de mogelijkheden om huurbescherming van de woonboten te verbeteren. Daarom hebben wij de motie van de heer Jansen ondersteund die daartoe oproept.



De heer **Omtzigt** (CDA):

Voorzitter. We hebben duidelijke signalen en voorbeelden gekregen van vele mensen die in een woonboot wonen. Zij hebben die met bepaalde verwachtingen gekocht. Met bepaalde verwachtingen zijn zij het contract aangegaan met de dienst Domeinen, nu het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB). Deze verwachtingen worden niet volledig gestand gedaan.

In andere sectoren van de woningmarkt is het normaal om een zekere vorm van bescherming te genieten. Bij woningen die geliberaliseerd worden – voor mensen met een inkomen boven de grens van € 43.000 – is er sprake van een maximumstijging van 5%, boven op de stijging voor sociale huurwoningen. Deze mensen krijgen dus een zekere vorm van bescherming, waardoor zij niet van de ene op de andere dag een volstrekt andere huur moeten betalen. Een aantal van deze ligplaatsen is voor geld verkocht, ofwel door voormalige huurders, ofwel door de overheid zelf. We hebben daarvan een paar voorbeelden in Velsen. Nu het geliberaliseerd is, hebben deze mensen te maken met een woonbootplaats die in waarde

Omtzigt

fors daalt, doordat zij hem niet meer kunnen verhandelen. Daarom stellen wij de volgende motie voor.

Motie

De Kamer,

gelezen de beraadslaging,

overwegende dat bestaande huurders soms betaald hebben voor ligplaatsen en in het verleden verwachtingen gewekt zijn door het RVOB en zijn rechtsvoorgangers;

van mening dat bestaande huurders bezwaar moeten kunnen maken tegen de nieuwe hoogte van de huurprijzen;

verzoekt de regering, de maximale huurstijging in de overgangssituatie niet méér te laten bedragen dan de huurstijging in de sociale woningbouw vermeerderd met 5%, waarbij in acht mag worden genomen dat de totale huursom niet hoeft te dalen ten opzichte van het niveau van de totale prijs vóór 1 juli 2011 in verband met de op die datum ingevoerde btw-vrijstelling;

verzoekt de regering, ervoor zorg te dragen dat huurders die hun geschil aan een commissie of de rechter voorleggen, recht hebben op hetzelfde overgangsrecht als andere huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Omtzigt, Harbers, Van Vliet, Koolmees, Schouten en Dijkgraaf. Zij krijgt nr. 5 (32730).



De heer **Harbers** (VVD): Voorzitter. De herziening van de huurprijzen voor de ligplaatsen van woonboten is een langlopend dossier, misschien wel langshepend. De VVD-fractie kan zich herkennen in de nieuwe rekenmethodiek op zichzelf om tot meer marktconforme huurprijzen te komen. Tegelijkertijd sluit de VVD-fractie ook niet de ogen voor de soms heel forse stijgingen waartoe dit kan leiden in individuele gevallen en voor het prisoner's dilemma waarin huurders verkeren. Als je in beroep gaat bij de rechter, dan vervalt immers de mogelijkheid tot een gewenningsperiode. Vandaar dat ik zojuist de motie van de heer Omtzigt heb mee-ondertekend, waarmee wordt beoogd om deze twee punten te laten aanpassen. De nieuwe methodiek kan dan wel voor nieuwe huurders gaan gelden, terwijl we kiezen voor wat meer coulerie voor de zittende huurders.



De heer **Van Vliet** (PVV):

Voorzitter. Wat betreft de nieuwe gevallen sluit ik me aan bij de woorden van collega Harbers.

Ik heb het al vaker gezegd: Sinterklaas bestaat, hij heet Frans Weekers en hij zit daar, in vak-K. Soms is de zak echter leeg, dus wij zijn het ermee eens dat er iets gedaan moet worden. Ik vind het volgende wel heel belangrijk. Als de overheid iets doet jegens een belastingplichtige,

in dit geval een huurder van een ligplaats, mag zij, als die huurder bezwaar wil maken, hem niet de rechten ontnemen die zij een ander wel toekent. Dat vindt mijn fractie een kwalijke zaak en ik hoop dat we daarvan kunnen afstappen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik stel mijn vraag aan de heer Van Vliet, omdat ik de motie nog niet had gekregen toen de twee vorige sprekers hun bijdragen in eerste termijn hielden. De motie was van tevoren niet verspreid, in ieder geval niet bij de SP-fractie. Wij verspreiden onze moties meestal wel van tevoren; dat is een tip voor de indiener. Nu ik de motie tot mij laat komen, valt mij op dat zij niets doet aan het principe van de verhoging. Na de overgangsregeling geldt dus nog steeds de enorme waardedaling van de woonboot en het probleem van de financiering. De bank kan zeggen: beste vrienden, jullie moeten extra aflossen want jullie boot is minder waard geworden. Erkent de heer Van Vliet dat dit probleem nog resteert bij deze motie, die hij mede heeft ondertekend? Erkent hij ook dat de SP-motie dit probleem wel oplost?

De voorzitter:

Mijnheer Jansen, nog even ten aanzien van de moties. Het is heel gebruikelijk dat bij een VAO of een VSO moties worden ingediend, die daarna verspreid worden. Dat is ook nu het geval.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik kan u zeggen dat ik anderhalve week geleden al alle woordvoerders die mij bekend waren ...

De voorzitter:

Ja, het is prima dat u dat doet, maar gebruik is dat ze worden ingediend bij een VSO of een VAO.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Gebruikelijk is ook dat in het geval dat men weet dat er initiatieven zijn en men iets complementairs wil doen, men ook het fatsoen heeft om de collega's daarover te informeren.

De voorzitter:

Mijnheer Jansen, het gaat om de formele indiening van de moties. Het woord is aan de heer Van Vliet.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Voorzitter, ik ken de heer Jansen als een prettige collega, dus ik vat dit niet persoonlijk op.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dat klopt; het geldt ook niet voor u, maar voor de indiener.

De heer **Van Vliet** (PVV):

Ja, prima. Mijn wedervraag aan de heer Jansen is of hij van mening is dat zijn motie erop neer zou moeten komen dat huurders van een ligplaats voor een woonboot nooit meer met stijgende kosten te maken zouden moeten krijgen. In de motie gaat het namelijk over een opslag van 5% op de huurontwikkeling in de sociale woningbouw. Dat lijkt mij niet zo heel erg rampzalig, gezien het feit dat iedereen in Nederland de broekriem heel strak moet aanhalen.

Van Vliet

De voorzitter:

Mijnheer Jansen, nog één vraag.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik zal eerst de wedervraag beantwoorden die mij gesteld is. Ook wij zeggen niet per definitie dat de huur van ligplaatsen in geen enkele situatie verhoogd kan worden. Er zijn namelijk situaties waarin ik dat heel redelijk zou vinden. Op basis van de voorbeelden die ik heb gezien, en de heer Van Vliet ook, constateer ik echter dat er heel veel gevallen zijn waarin deze methodiek, die met de motie-Omtzigt c.s. blijft bestaan, tot zeer ongewenste resultaten leidt. Die motie verandert daar niets aan. Mijn vraag aan de heer Van Vliet blijft dus: vindt de PVV-fractie dit voldoende of steunt zij deze motie maar ook die van de SP?

De heer Van Vliet (PVV):

Mijn naam staat onder deze motie; dat is correct. Dat ik die motie steun, is dus evident. De motie van de heer Jansen moet ik straks even uitpluizen, om tot mij door te laten dringen wat hij precies wil met de huurprijsontwikkeling van de ligplaatsen. Dat is mij namelijk nog niet helemaal duidelijk.

□

Staatssecretaris Weekers:

Voorzitter. Ik deel de verbazing van de heer Jansen wel een beetje. We hebben een halfjaar geleden een schriftelijk overleg gehad over de aankondiging van het RVOB dat de huurprijzen voor ligplaatsen voor woonboten zouden worden verhoogd. Daar hebben we heel wat Kamervragen over beantwoord. Naar aanleiding daarvan ben ik met een aantal tegemoetkomingen gekomen. In de eerste plaats heb ik de ingroeiregeling verruimd van drie naar vijf jaar. In de tweede plaats kreeg ik omdat er in Europa iets veranderde rondom het btw-dossier vanuit mijn verantwoordelijkheid voor de fiscaliteit de gelegenheid om per 1 juli de btw voor ligplaatsen af te schaffen en daar een vrijstelling voor op te nemen. Dat betekent een verlaging van 19%. In de derde plaats heb ik aangegeven de opzegtermijn te verdubbelen. Normaal gesproken wordt er niet eens gebruikgemaakt van een opzegtermijn. Als er al gebruik van wordt gemaakt dan is dat om heel bijzondere redenen, bijvoorbeeld omdat Rijkswaterstaat in het kader van een vaargeul de openbare wateren weer nodig heeft. In een dergelijk geval wordt er altijd een passende oplossing aangeboden of worden mensen met veel geld uitgekocht. Ik verbaasde mij dus dat de Kamer eerst mijn schriftelijke reactie en tegemoetkomingen voor kennisgeving had aangenomen, maar nu toch ineens een VSO op de agenda had geplaatst.

Ik leid uit de woorden van de diverse woordvoerders af dat de tegemoetkomingen naar hun oordeel nog onvoldoende zijn en dat zij hier en daar nog wat knelpunten zien. Ik loop straks die punten langs, mede naar aanleiding van de ingediende moties. Eerst zou ik echter willen aangeven waarom het mijn voornemen is om die huurprijs aan te passen. Sinds 1996 zijn de huurprijzen niet meer aangepast, anders dan door indexatie. Daarmee zijn de huurprijzen voor de openbare wateren eigenlijk totaal niet meer marktconform. Als ik het heb over marktconformiteit heb ik het niet over grond waarop een villa wordt gebouwd, maar over de waarde van de grond waarop een sociale woning wordt gebouwd. De marktconformiteit

voor de openbare wateren en het basistarief liggen zelfs nog wat lager dan de grondwaarde voor de sociale woningbouw.

Verder acht ik het van belang dat er onderscheid wordt gemaakt tussen soorten ligplaatsen. Ligplaatsen met een buitengewone aantrekkelijkheid of hoge landschappelijke waarde zijn niet hetzelfde als meer reguliere ligplaatsen, bijvoorbeeld langs een grote rivier of in een kanaal. Er is verschil tussen een plekje in een zijkanaal en een plekje aan de Vecht. Daartussen mag best onderscheid worden gemaakt. Ik heb begrepen dat de heer Jansen en anderen dit ook onderstrepen. Dit zit dus ook in die nieuwe systematiek.

De heer Groot zegt dat het kabinet op allerlei manieren geld bij elkaar moet schrapen en dat wij daarom nu in één keer en in één jaar de huur aanpassen die vijftien jaar nauwelijks veranderd is. Dat is niet het geval. Aanvankelijk had ik namelijk het voornemen om daar drie jaar voor uit te trekken en inmiddels heb ik de handreiking gedaan om dit in vijf jaar te doen. Dan heb je toch een behoorlijke huurgewenningsperiode. Mijn ambtsvoorgangers hebben dit de afgelopen vijftien jaar niet gedaan. Moet je dan overgaan tot een systeem dat uiteindelijk eerlijker uitpakt en meer de vergelijking aankan met de grondwaarde van de sociale huurwoningen? Ik kan me voorstellen dat de Kamer vindt dat het op bepaalde onderdelen nog steeds knelt. Ik wil nu even de moties langslopen en aangeven waar ik wel iets mee kan en waar ik niets mee kan.

Ik begin bij de motie-Jansen c.s. op stuk nr. 3. Daarin wordt de regering verzocht, een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijkheden om de rechtsbescherming van woonbootbewoners te verbeteren en daarbij zowel de aard van de huurcontracten als de mogelijkheid van erfpacht te betrekken. In de overwegingen geeft de heer Jansen aan dat huurders van ligplaatsen de zekerheden ontberen die erfpachters in de regel wel hebben. Dat klopt niet helemaal, want de huur is de facto onbeperkt. Ik heb net al aangegeven dat er een opzegtermijn is. Deze was oorspronkelijk drie maanden; daar maak ik nu zes maanden van. Daarvan wordt in de regel echter geen gebruikgemaakt en als er al gebruik van wordt gemaakt, is het echt vanwege een publiek belang en worden mensen volledig schadeloos gesteld of wordt hun een alternatief aangeboden. De heer Jansen trekt een vergelijking met de erfpachters, maar ik zie het verschil in rechtsbescherming niet zo.

De heer Jansen zegt vervolgens: je moet de rechtsbescherming verbeteren en de aard van de huurcontracten veranderen. Hierop is collega Donner in de schriftelijke antwoorden ingegaan. Hij is verantwoordelijk voor het huurbeleid in zijn algemeenheid en voor hetgeen hierover in het huurrecht et cetera staat. In de schriftelijke beantwoording is dit verzoek, met redenen omkleed, afgewezen. Daar verwijs ik nu naar. Ik moet aanname van deze motie dan ook ontraden. Dit debat gaat over de huurprijzen. Ik verzoek de heer Jansen, het debat over de huurbescherming met collega Donner te voeren.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik zou het hele debat wel met minister Donner willen voeren, want naar mijn mening is dit een onderwerp op het gebied van wonen en niet op het gebied van financiën. Maar goed, het is zoals het is, dus wij gaan nu met alle plezier met de staatssecretaris in discussie.

De staatssecretaris zei dat hij het verschil in rechtsbescherming tussen huurcontracten en erfpachtcontracten

Weekers

niet zo ziet. Ik heb zelf het genoeg om erfpachter te zijn van de gemeente Utrecht. Als je met de gemeente een erfpachtcontract hebt voor een bepaalde periode of als je de erfpacht eeuwigdurend hebt afgekocht, weet je waar je aan toe bent. Daarmee kun je naar de bank en deze kan op grond daarvan met enige zekerheid inschatten hoe jouw toekomstige woonlasten zich zullen ontwikkelen. Met de constructie van de staatssecretaris is dat niet het geval. Overigens hebben mensen de prijsindex de afgelopen vijftien jaar wel degelijk betaald, dus de normale verhoging is eroverheen gegaan. Nu krijgen zij opeens een verhoging van 350% voor de kiezen. Dat is geen vergelijkbare rechtsbescherming. In de motie roep ik de regering ertoe op om dit uit te zoeken. Dat mag de staatssecretaris doen of zijn collega, maar ik verzoek hun, uit te zoeken hoe de rechtsbescherming van bewoners van woonboten meer gelijkgetrokken kan worden met die van bewoners van reguliere woningen.

Staatssecretaris Weekers:

In het schriftelijk overleg heeft collega Donner uitvoerig aan de Kamer gemeld dat deze discussie de afgelopen decennia al vaker met de Kamer is gevoerd en dat er goede redenen waren en zijn om de rechtsbescherming van bewoners van woonboten niet gelijk te trekken met die van andere huurders, zoals huurders van sociale woningbouw. Ik verwijs de heer Jansen dus echt naar de heer Donner.

Van de erfpachtconstructies en -contracten is de prijs niet eeuwig vastgesteld; in sommige gevallen wel, maar in de meeste gevallen niet. Ik erken dat de contracten voor de wateren kortlopende contracten zijn voor zover het het moment betreft waarop de huurprijs opnieuw zou kunnen worden getoetst. In de regel is dat drie jaar, maar de afgelopen vijftien jaar heeft die toetsing niet plaatsgevonden, dus wij willen nu een inhaalslag maken. Ik probeer een toekomstbestendig, betrouwbaar en voorspelbaar systeem neer te zetten.

Ik kom op de tweede motie van de heer Jansen, op stuk nr. 4. In de overwegingen staat dat de nieuwe systematiek slechts in beperkte mate rekening houdt met verschillen in lokale omstandigheden en met specifieke kosten voor de bewoners van woonboten. Ik vind dat dit onvoldoende recht doet aan de voorstellen die ik heb gedaan. In het nieuwe systeem maak ik immers wel een onderscheid tussen de diverse categorieën ligplaatsen. In het huidige systeem is daar geen onderscheid in. Iemand aan de Vecht betaalt dus hetzelfde als iemand aan de Waal of aan een of ander kanaal. Die differentiatie wil ik er dus net inbrengen. Ik kan mij voorstellen dat mensen het misschien niet eens zijn met de classificatie als zij bijvoorbeeld door het RVOB niet in het basistarief zijn ingedeeld maar in een hoger tarief. Ik zeg de heer Jansen graag toe dat er natuurlijk bij elk individueel geval, bij elk individueel contract, gewoon bekeken wordt of de indeling wel goed is. Ik maak niet voor de niets de vergelijking tussen een kanaal en de Vecht. Ik kan mij voorstellen dat hierover een discussie ontstaat. Die discussie moet gewoon reëel gevoerd worden. Ik stel mij daarvoor open en het RVOB eveneens.

De heer Paulus Jansen (SP):

Mijn kritiek op het model van het RVOB – en dus van de staatssecretaris – is dat er een drietrapsraket met de trappen basis, midden en duur is toegepast, maar dat het model geen reflectie is van de werkelijkheid. Dat weet de

staatssecretaris natuurlijk net zo goed als ik, want hij heeft ook een huis. Hij weet dus dat de waarde van grond varieert van bescheiden tot zeer hoog. De puntentelling voor sociale huurwoningen varieert met minimaal een factor tien. Je kunt zelfs aftrekpunten voor overlast krijgen. Als je bijvoorbeeld met je woonboot tegenover industrie ligt, lijkt mij dat je inderdaad heel veel slechter af bent dan iemand die een schitterend stukje natuur ziet. Dit is een van de belangrijkste kritiekpunten. Erkent de staatssecretaris dat dit een beetje kort door de bocht was en dat dit beter moet?

Staatssecretaris Weekers:

Nee, ik vind dat ik met de differentiatie in die drie categorieën nu juist recht doe aan de kritiek die de heer Jansen naar voren brengt. Ik erken dat het misschien nog verfijnder zou kunnen, maar de vraag is tot welke mate je moet verfijnen. Ik denk dat je hiermee een robuust systeem neerzet. Zoals ik zojuist al heb aangegeven, ben ik best bereid om in individuele gevallen te bekijken of de categorie-indeling wel goed is. Dit zie ik als een handreiking aan de heer Jansen. Als er ergens een ligplaats is die nu in de categorie middel of hoog is ingedeeld, maar die niet het mooie uitzicht heeft dat je elders aan die rivier wel hebt en waarbij er misschien zelfs – in de woorden van de heer Jansen – omstandigheden zijn die waardedrukkend zijn, dan moet naar die ligplaats gekeken worden. Zo zou de gewenste flexibiliteit ingebracht kunnen worden.

In het dictum van de motie vraagt de heer Jansen om in overleg te treden met de belangenvereniging voor woonbootbewoners en om binnen een jaar een nieuw voorstel aan de Kamer voor te leggen. Bovendien vraagt hij om een waarderingssysteem voor de huren van ligplaatsen dat meer rekening houdt met de specifieke kosten van woonschepen en de verschillen tussen locaties. Ik heb zojuist aangegeven dat de verschillende locaties juist in het nieuwe systeem zitten. Op de gevraagde betere overgangsregeling voor situaties waarin de huur fors verhoogd wordt, kom ik zo meteen nog even terug. De heer Jansen vraagt ook om een laagdrempelige klachtenprocedure bij geschillen over huurwijziging. Volgens mij is de klachtenprocedure nu vrij simpel. De mensen krijgen een brief van het RVOB met een concreet voorstel en een categorie-indeling. Bovendien staat in die brief een gewenningsperiode. Daarna wordt er overlegd. Ofwel komt men dan tot elkaar en vinden beide partijen het redelijk. Ofwel komen de partijen niet tot elkaar. Dan kan er bezwaar worden aangetekend. In dat bezwaar kan er om een bindende taxatie worden gevraagd. Bovendien kan er een gerechtelijke vaststelling plaatsvinden. Dit is mijns inziens een redelijk laagdrempelige voorziening als mensen het niet eens zijn met datgene wat het RVOB voorstelt. Wat het RVOB voorstelt is dus geen dictaat, maar een voorstel dat men kan aanvaarden of verwerpen. In het laatste geval kan de procedure van taxatie of de rechtbank volgen. De motie op stuk nr. 4 moet ik dus ook ontraden, omdat zij juist onvoldoende recht doet aan mijn nieuwe systeem en ik niet van plan ben om met een heel nieuw systeem te komen.

Ik ga verder met de motie van de heer Omtzigt en anderen op stuk nr. 5. In de eerste overweging van die motie wordt aangegeven dat het RVOB en zijn rechtvoorgangers verwachtingen hebben gewekt. Dat is mij echter onbekend. In de schriftelijke vragenronde is mij ook niet gebleken dat er bepaalde verwachtingen waren gewekt waarmee wij rekening zouden moeten houden.

Weekers

In het dictum van de motie staan twee verzoeken. Het eerste verzoek is om de maximale huurstijging in de overgangssituatie niet meer te laten bedragen dan de huurstijging in de sociale woningbouw vermeerderd met 5%, waarbij in acht mag worden genomen dat de totale huursom niet hoeft te dalen ten opzichte van het niveau van de totale prijs voor 1 juli 2011, in verband met de op die datum ingevoerde btw-vrijstelling. Hiermee maken de heer Omtzigt en anderen de vergelijking met sociale woningbouw. Die vergelijking kun je echter niet een-op-een maken, simpelweg omdat het in dit geval om woonboten die eigendom van mensen zijn. Bij sociale woningbouw betreft het echter huurwoningen. Hierbij praat je over een beperkte component die wordt gehoord, namelijk de ondergrond.

Zou je de infasering nemen die in de motie-Omtzigt c.s. wordt voorgesteld, zou je voor het water, de basiscategorie, een overgangperiode van twaalf jaar nemen en voor de oevers een overgangperiode van negentien jaar. Voor de categorieën "middel" en "hoog" zou deze periode nog veel langer zijn en dat acht ik echt ongewenst. Ik wil best met de Kamer over een wat langere gewenningsperiode praten, een wat langere ingroeiperiode, maar deze periode is echt veel te lang. Dat is zeker het geval omdat je pas over twaalf toekomt aan de differentiatie die ook de heer Jansen gewenst acht, namelijk dat je onderscheid maakt tussen een plek die zeer gewild is en landschappelijk zeer mooi is en een plek die misschien in een voormalige industriehaven ligt.

Het tweede verzoek aan de regering in het dictum is om ervoor zorg te dragen dat huurders die hun geschil aan een commissie of de rechter voorleggen, recht hebben op hetzelfde overgangsrecht als andere huurders. Als de heer Omtzigt en anderen vrezen dat zij die niet akkoord zijn met de uiteindelijke huurprijs en daarvoor de bindendadviesprocedure of de gerechtelijke procedure ingaan, de ingroei- of gewenningsperiode van vijf jaar kwijtraken, zeg ik graag toe dat mensen daarvoor niet bang hoeven te zijn. Ik wil best toezeggen dat mensen dezelfde rechten voor ingroei als anderen hebben als zij de uiteindelijke huurprijs ter discussie willen stellen. De toezegging die ik heb gedaan, maak ik wat dat betreft breder.

Ik stel mij het volgende voor, omdat meerdere sprekers hebben aangegeven dat zij het op zichzelf met een meer marktconforme huur eens zijn. Ik heb dat de heer Harbers en de heer Koolmees horen zeggen. Ik meen ook dat de heer Van Vliet dat heeft gezegd. Als hij dat al niet expliciet heeft gezegd, dan heeft hij dat in elk geval impliciet gezegd. Mag ik de heer Omtzigt en anderen vragen om hun motie aan te houden? Ik zou met een alternatief voorstel willen komen. Daarbij laat ik het voorgestelde systeem intact en neem ik wat langer de tijd voor een ingroeieregeling. Daardoor worden mensen niet binnen vijf jaar geconfronteerd met de voorgestelde huur, pas na een lange periode. De herziening geldt dan wel zowel voor de basishuur als voor de hogere categorieën. In diezelfde brief zal de toezeggingen nog eens goed uitschrijven: ik heb de heer Jansen gezegd wat wij doen met individuele gevallen waarin men het niet eens is met de categorie en ik heb toegezegd om de ingroeieregeling ook te laten gelden voor degenen die de huurprijs ten principale aan een bindend advies willen onderwerpen. Als de Kamer mij die ruimte geeft, kunnen wij tot een synthese komen waarbij de mensen die een ligplaats van het Rijk huren, niet op te korte termijn met te drastische verhogingen worden geconfronteerd en hier de komende jaren echt aan kunnen

wennen. Tegelijkertijd werken wij op die manier toe naar een eerlijker systeem.

De heer **Omtzigt** (CDA):

Betekent dit dat de staatssecretaris volgende week of de week daarop met een brief komt?

Staatssecretaris **Weekers**:

Dat lijkt mij prima.

De heer **Omtzigt** (CDA):

Dan houden wij de motie tot die brief aan.

De **voorzitter**:

Op verzoek van de heer Omtzigt stel ik voor, zijn motie (32730, nr. 5) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

De heer **Omtzigt** (CDA):

Totdat de brief van de staatssecretaris binnen is, met een maximum van twee weken.

De **voorzitter**:

Dat staat genoteerd.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

De stemmingen over de andere moties zullen aanstaande dinsdag plaatsvinden.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.