

MEMORIE VAN TOELICHTING

I ALGEMEEN

1 Inleiding

Dit wetsvoorstel regelt dat aan huurders van ligplaatsen een gelijkwaardige huurbescherming wordt toegekend als aan huurders van woningen op de wal. Aanleiding voor het wetsvoorstel is een motie van de Kamerleden Jansen, Voortman, Groot en Koolmees, waarin de regering wordt verzocht om onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijkheid om de rechtsbescherming van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats te verbeteren, daarbij zowel huur als erfpacht te betrekken, alsmede aanpassing van de geldende wettelijke kaders. De uitkomsten van het hiervoor genoemde onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Vaste grond onder de voeten' (hierna: het onderzoeksrapport), dat bij brief van 21 mei 2013 aan de Tweede Kamer is aangeboden. De belangrijkste conclusie van het rapport is dat de rechtspositie van bewoners van woonboten verbetering behoeft. Daartoe is een aantal aanbevelingen gedaan. Dit zijn achtereenvolgens het erkennen van het locatiegebonden en permanente karakter van wonen op water, het verplicht opnemen van ligplaatsen in het bestemmingsplan, huur(prijs)bescherming in het geval van verhuur door een private eigenaar en tot slot een primaat voor het gebruik van publiekrecht door overheden.

In de brief betreffende de beleidsreactie op het rapport is het standpunt van het kabinet ter zake van de aanbevelingen kenbaar gemaakt. Naar de inhoud van deze brief zal hierna worden verwezen als 'het kabinetsstandpunt'. De eerste van voormelde aanbevelingen is in het kabinetsstandpunt overgenomen. Het kabinet heeft in verband daarmee uitdrukkelijk erkend dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op land en dat een ligplaats daarvoor een noodzakelijke voorwaarde is. De tweede aanbeveling om gemeenten te verplichten ligplaatsen dan wel plaatsen voor 'drijvende bouwwerken' in de zin van de Woningwet in het bestemmingsplan of omgevingsplan op te nemen, is niet overgenomen. Bij het inwerkingtreden van de Omgevingswet zal het gemeentelijk bestemmingsplan opgaan in een gemeentelijk omgevingsplan. 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 derde aanbeveling is overgenomen, met uitzondering van de huurprijsbescherming. De vierde aanbeveling betreffende het primaat van het gebruik van publiekrecht door overheden, is in zoverre niet overgenomen dat de mogelijkheid voor overheden om gebruik te blijven maken van de mogelijkheid ligplaatsen te verhuren, is gehandhaafd. Met dit wetsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan hetgeen hieruit voortvloeit voor wat betreft de verhuur van ligplaatsen door zowel particulieren als overheden.

2 Huidige situatie

Voor het innemen van een ligplaats is vrijwel altijd een publiekrechtelijke vergunning of ontheffing nodig op basis van de Waterwet, het Binnenvaartpolitiereglement of een decentrale verordening; vaak zelfs meerdere. Als er geen vergunning of ontheffing nodig is, zijn ligplaatsen doorgaans aangewezen in het bestemmingsplan of zijn in een plaatselijke verordening gebieden aangewezen waar zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders een ligplaats mag worden ingenomen. Dit zijn slechts voorbeelden; er zijn meer mogelijkheden voor de regulering van ligplaatsen.

Voor het gebruik van ligplaatsen dragen woonbootbewoners liggeld af aan de eigenaar van de grond onder de ligplaats. Wanneer de grond onder de ligplaats eigendom van een openbaar lichaam is, kan voor het beprijzen van de ligplaats gebruikgemaakt worden van een precariobelasting. Een andere mogelijkheid voor de eigenaar betreft het verhuren van de ligplaats. Op die situatie heeft dit wetsvoorstel betrekking. Dergelijke huurovereenkomsten vallen onder de reikwijdte van het algemeen verbintenenrecht, zoals dat wordt geregeld in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW), en de eerste vier afdelingen van titel 4 van Boek 7 van het BW, waarin een algemene regeling voor huurovereenkomsten is opgenomen. Als de verhuurder een openbaar lichaam is, gelden daarnaast de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3 Doel van het wetsvoorstel

Boek 7, titel 4, afdeling 5 van het BW bevat een specifieke regeling voor de huur van woonruimte. Het wetsvoorstel heeft tot doel om huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen onder het bereik van die afdeling te brengen. De reden hiervoor is dat woonbootbewoners die een ligplaats huren een minder beschermde rechtspositie dan huurders van een woning op de wal hebben, terwijl ook het wonen op een woonboot een duurzame woonvorm is. Bewoners van woonboten hebben derhalve evengoed belang bij het voortduren van de huurovereenkomst. Hier komt bij dat ligplaatsen zeer schaars zijn en dat er nauwelijks ligplaatsen bij komen. Bij woningen op de wal ligt

dat anders. Hoewel op delen van die markt eveneens sprake is van schaarste aan kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen, speelt dit bij ligplaatsen nog meer. Dit kan worden geïllustreerd aan de hand van vraagprijzen voor woonboten:

Woonboten zijn doorgaans in eigendom van de bewoner zelf en kunnen dan ook worden verkocht. In het onderzoeksrapport is in kaart gebracht wat de gemiddelde vraagprijs is voor woonboten met een ligplaats en woonboten zonder een ligplaats. De gemiddelde prijs van een woonboot zonder ligplaats is € 127.000,-. De gemiddelde prijs inclusief ligplaats is € 327.000,-. Het verschil van € 200.000,- wordt verklaard door de schaarste aan ligplaatsen. De ligplaats is immers geen eigendom van de verkoper van de woonboot maar van een ander, vaak een openbaar lichaam. De verkoop vindt plaats onder de aanname dat aan de koper de benodigde vergunningen en ontheffingen worden verstrekt en de eigenaar ook aan de koper toestemming geeft de ligplaats te gebruiken. Daar komt bij dat er niet alleen nauwelijks alternatieven zijn wanneer de eigenaar weigert aan de koper toestemming te geven om de ligplaats te gebruiken, maar de woonbooteigenaar in dat geval ook aanzienlijke vermogensschade lijdt.

Zoals in het kabinetsstandpunt reeds uiteen is gezet, dient bij het vormgeven van de huurbescherming rekening te worden gehouden met de publieke belangen die bij wonen op water wel spelen en bij wonen op de wal niet. Daarbij kan gedacht worden aan het behoud van een goede doorvaart en het onderhoud en herstel van dijken. Het wetsvoorstel beoogt een goede balans te vinden tussen deze belangen.

4. Inhoud en reikwijdte van het voorstel

4.1 Inhoud

Het voorstel brengt de overeenkomst tot huur van een ligplaats onder het bereik van Boek 7, titel 4, afdeling 5, van het BW, door ligplaatsen onder de definitie van het begrip 'woonruimte' te brengen. Op de huurbescherming worden echter twee uitzonderingen gemaakt. Ten eerste wordt de huurprijsbescherming van onderafdeling 2 buiten toepassing verklaard inzake de huur van ligplaatsen. Ten tweede wordt een nieuwe opzeggrond ingevoerd die speciaal ziet op het beëindigen van huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen. Naast het regelen van huurbescherming wordt, in aanvulling op het kabinetsstandpunt, voorgesteld de regel 'koop breekt geen huur', zoals vastgelegd in artikel 7:226 BW, ook inzake de huur van ligplaatsen van dwingend recht te verklaren.

Geen huurprijsbescherming

Zoals in het kabinetsstandpunt reeds is verwoord zal aan huurders van ligplaatsen geen huurprijsbescherming worden geboden. De motivering hiervoor is gelegen in het feit dat in nagenoeg alle gevallen sprake is van een woonboot die eigendom is van degene die de woonruimte bewoont, waarbij de ligplaats wordt gehuurd (of anderszins in gebruik is gekregen). Uit de waarde die de combinatie van woonboot en ligplaats vertegenwoordigt, vloeit voort dat de huurders van ligplaatsen een inkomen en vermogenspositie hebben die uitstijgt boven die van de groep huurders waarvoor de huurprijsbescherming in het leven is geroepen. Hierin wordt dan ook aanleiding gezien om de huurprijsbescherming niet op de huur van ligplaatsen toe te passen. Omwille van consistentie is ervoor gekozen om hierbij zoveel mogelijk aan te sluiten bij de regeling voor de verhuur van geliberaliseerde woonruimte.

Nieuwe opzeggrond voor de huur van ligplaatsen

Verder wordt voorgesteld te voorzien in een nieuwe opzeggrond voor huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen. Artikel 7:274, eerste lid, van het BW somt limitatief de gronden op waarop een huurovereenkomst betreffende woonruimte kan worden opgezegd. Deze gronden bieden echter geen ruimte om de huurovereenkomst op te zeggen wanneer de ligplaats wegens strijd met een publiekrechtelijk voorschrift niet mag worden ingenomen door de woonboot. Te denken valt aan het vaarbelang, waterstaatkundige belangen zoals onderhoud en herstel van dijken, en het nautisch belang. Als het behartigen van deze belangen ertoe leidt dat het gebruik van een ligplaats door de woonboot naar publiekrecht verboden is, moet ook de huurovereenkomst met betrekking tot die ligplaats tot een einde kunnen komen. Voorgesteld wordt om dit mogelijk te maken.

Koop breekt geen huur

In aanvulling van wat in het kabinetsstandpunt wordt voorgesteld, is in het wetsvoorstel ook een uitbreiding van artikel 226 lid 4 opgenomen. Artikel 226 leden 1-3 bevat de regel die pleegt te worden aangeduid met het adagium "koop breekt geen huur". Die regel geldt voor alle huurovereenkomsten en brengt mee dat overdracht van de verhuurde zaak door de verhuurder of vestiging van een recht van erfpacht, vruchtgebruik of opstal daarop, tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst op de verkrijger overgaat. Die regel geldt voor verhuurde woonruimte op de wal zo goed als voor ligplaatsen. Tevens is in artikel 226 lid 4 bepaald dat deze regel van dwingend

recht is voor het geval dat de huurovereenkomst een gebouwde onroerende zaak (waaronder woonruimte) of een standplaats betreft, zodat in deze gevallen niet bij overeenkomst van deze regel kan worden afgeweken. Het ligt voor de hand in lid 4 ook de ligplaats op te nemen, zodat ook op dit punt wonen op het water gelijk wordt behandeld met wonen op het land.

4.2 Reikwijdte

Het voorstel richt zich uitsluitend op civielrechtelijke huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen. Een eventuele publiekrechtelijke verhouding die naast de huurovereenkomst bestaat tussen de betrokken partijen, bijvoorbeeld wanneer de verhuurder een openbaar lichaam is dat ook een vergunning of ontheffing verleent voor het innemen van de ligplaats, valt buiten de reikwijdte van het wetsvoorstel. Verder is de suggestie in het onderzoeksrapport om alleen huurbescherming te bieden in het geval van een private verhuurder niet overgenomen.

Geen huurbescherming voor aangrenzende oevers en walkanten

Het wetsvoorstel strekt zich niet uit tot aan de ligplaats grenzende oevers of walkanten, via welke de ligplaats kan worden bereikt. Enerzijds omdat, zoals in paragraaf 6.1 nader wordt beschreven, daar in de praktijk geen behoefte aan is. Ook in het onderzoeksrapport behoorde het opstellen van een regeling voor de aan ligplaatsen grenzende oevers en walkanten niet tot de aanbevelingen. Anderzijds brengt een regeling nadelen met zich, die niet in een redelijke verhouding staan tot het daarmee te dienen doel.

Van belang is dat in ruim de helft van de gevallen de ligplaats een andere eigenaar heeft dan de oever of walkant. Hierdoor kunnen zich ten aanzien van de oever of walkant grofweg drie situaties voordoen. De eerste situatie is dat de eigenaar van de ligplaats wel tevens de eigenaar van de oever of walkant is. In dit geval kan met een beroep op privaatrechtelijke leerstukken als redelijkheid en billijkheid of wanprestatie toegang tot de ligplaats worden afgedwongen. Ten tweede is er de situatie dat een overheid eigenaar is van de oever en geen eigenaar van de ligplaats. In de meeste gevallen zal deze overheid uit hoofde van publiekrechtelijke verantwoordelijkheden toestemming moeten geven voor het gebruik van de ligplaats. Het is moeilijk voorstelbaar dat deze overheid het feitelijke gebruik van de ligplaats vervolgens onmogelijk maakt door de toegang tot de oever te ontzeggen. De huurder kan in dit geval met een beroep op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur de toegang tot de ligplaats afdwingen. De derde situatie is dat een particulier eigenaar is van de oever en niet van de ligplaats. Denkbaar zou zijn dat deze eigenaar de toegang vanaf en naar de ligplaats zou ontzeggen. Te bedenken valt dat onzeker is of hier een beroep kan worden gedaan op artikel 5:57 BW (noodweg), nu de ligplaats niet zonder meer als erf in de zin van dit artikel kan worden beschouwd. Van een bijzondere regeling van dit geval is echter afgezien, omdat zich in de huidige praktijk tot nu toe geen moeilijkheden hebben voorgedaan en het in elk geval onwaarschijnlijk is dat de eigenaar van een ligplaats deze zou verhuren zonder zich ervan te vergewissen dat de eigenaar van de oever of walkant met het gebruik van ligplaats instemt.

Geen huurbescherming voor de huurders van woonboten

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is overwogen ook aan de huurders van woonboten (die voor permanente bewoning worden gebruikt) huurbescherming te geven. Daarvan is echter afgezien, omdat noch uit het rapport van RIGO, noch uit de kamervragen die aanleiding tot dit rapport waren, noch uit het kabinetsstandpunt, noch uit de voorbereidende besprekingen ter zake van dit wetsvoorstel is gebleken dat hieraan behoefte bestaat. Dat is begrijpelijk omdat het in de praktijk gaat om huurders van ligplaatsen die eigenaar zijn van de door hen bewoonde woonboot.

4.3 Raakvlakken met het publiekrecht

Hoewel dit wetsvoorstel alleen de privaatrechtelijke verhouding tussen huurder en verhuurder regelt, zijn er raakvlakken met het publiekrecht waar rekening mee moet worden gehouden. Zoals al is opgemerkt spelen bij wonen op het water andere publieke belangen dan bij wonen op de wal. Het bieden van meer bescherming aan huurders van ligplaatsen mag niet de behartiging van publieke belangen in de weg staan. Het kan zich voordoen dat een openbaar lichaam als verhuurder optreedt, maar tevens uit hoofde van zijn publiekrechtelijke taak handhavend moet optreden op een wijze die gebruik van de ligplaats door de huurder onmogelijk maakt. Ook kan het zich voordoen dat de verhuurder een ander is dan het openbaar lichaam dat deze taak dient uit te oefenen. In beide gevallen heeft de verhuurder behoefte aan een opzeggingsgrond die het mogelijk maakt de huur te beëindigen, wanneer hij op grond van de genomen publiekrechtelijke maatregelen niet langer in staat is aan de huurder het gebruik van de ligplaats te verschaffen, waarop deze krachtens de huurovereenkomst recht heeft. Zonder deze beëindigingsgrond zou de verhuurder immers bij voortdurend jegens zijn huurder aansprakelijk blijven wegens wanprestatie en zich niet van die aansprakelijkheid kunnen bevrijden. Het wetsvoorstel voorziet dan ook in een opzeggingsgrond voor het geval het gebruik van de ligplaats door de huurder in strijd komt met het publieke recht. Deze opzeggingsgrond wordt in de artikelsgewijze toelichting bij artikel I nader besproken.

Ten slotte is het nog van belang te wijzen op artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid die iemand krachtens burgerlijk recht toekomt, mag niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Deze bepaling brengt mee dat de huurder van een ligplaats zijn rechten uit de huurovereenkomst niet kan uitoefenen in strijd met de regels die het publiekrecht hem oplegt, ook niet wanneer die regels ertoe leiden dat hij die ligplaats niet kan gebruiken.

5. Regeldruk

Het voorstel brengt geen administratieve lasten met zich mee, omdat er geen informatieverplichtingen uit voortvloeien. Evenmin valt te verwachten dat burgers of bedrijven (noemenswaardige) kosten hoeven maken om te voldoen aan de inhoudelijke verplichtingen die gesteld worden.

6. Gesprekken met belanghebbenden

Bij het vormgeven van dit wetsvoorstel heeft overleg plaatsgevonden met enkele belanghebbenden. Dit waren de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO), zijn advocaat, een waterschap, een makelaar in woonschepen, Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf.

6.1 Aanliggende oevers

Tijdens de besprekingen is aan de orde gesteld of de huurbescherming zich zou moeten uitstrekken tot aan ligplaatsen grenzende oevers en walkanten. Aan huurbescherming van een ligplaats heeft de huurder daarvan immers niet veel indien die ligplaats niet kan worden bereikt, doordat daarvoor van de aanliggende oever of walkant geen gebruik mag worden gemaakt. Complicerende factor hierbij is dat in ruim de helft van de gevallen de ligplaats een andere eigenaar heeft dan de oever of walkant. Desgevraagd werd aangegeven dat dit probleem zich in de praktijk nooit voordoet en dat hiervoor geen wettelijke regeling hoeft te worden getroffen. Het waterschap gaf bovendien aan dat in de gevallen dat zij eigenaar zijn van zowel de ligplaats als de oever, die oever altijd mee wordt verhuurd.

6.2 Illegaal ingenomen ligplaatsen

Het waterschap heeft zorgen geuit ten aanzien van illegaal ingenomen ligplaatsen. Het zou graag zien dat illegaal ingenomen ligplaatsen worden uitgesloten van huurbescherming. Hieraan is in paragraaf 4.3 reeds aandacht besteed.

6.3 Bevoegdheid tot handhavend optreden

Door het waterschap zijn zorgen geuit over de gevolgen van het invoeren van huurbescherming voor de mogelijkheid om handhavend op te treden. Het ging hierbij om de situatie dat een ander openbaar lichaam verhuurder is en ook de benodigde vergunningen heeft verleend, maar dat ook het waterschap een vergunning moet verlenen voordat de ligplaats legaal kan worden gebruikt. Als het waterschap zich genoodzaakt ziet die vergunning weigeren, mag de ligplaats niet worden gebruikt. De zorgen zitten in de vraag of de huurovereenkomst tussen de woonbootbewoner en het andere openbaar lichaam in de weg zou kunnen staan aan de bevoegdheid van het waterschap om handhavend op te treden.

In deze situatie kan artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek soelaas bieden. Dit artikel bepaalt dat een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. In de door het waterschap geschetste situatie betekent dit dat een huurder van ligplaats, die huurbescherming geniet, daarop jegens het waterschap geen beroep kan doen wanneer het gebruik van die ligplaats naar publiekrecht illegaal is. Dat gebruik zal illegaal zijn wanneer voor het legale gebruik ook een vergunning van het waterschap vereist is, maar die vergunning niet is verleend.

6.3 Opzeggrond

Door het LWO is ingebracht dat zij het nut van een nieuwe opzeggrond niet zien. Volgens hen is het intrekken van de publiekrechtelijke toestemming voldoende om de ligplaats te (doen) ontruimen. Het waterschap hecht echter zeer aan het introduceren van zo'n opzeggrond, gezien de problematiek die zij ervaren met illegaal ingenomen ligplaatsen.

Ook de regering hecht aan het introduceren van een nieuwe opzeggrond. Het is waar dat er voldoende grond is om de ligplaats te (doen) ontruimen wanneer die naar publiekrecht niet (langer) mag worden gebruikt, zoals de LWO stelt. Dit ontslaat de eigenaar echter niet van zijn contractuele verplichting om de huurovereenkomst na te komen. Als de contractuele band niet kan worden verbroken ontstaat de situatie dat de eigenaar in privaatrechtelijk opzicht verplicht is de huurder de ligplaats te laten gebruiken en door de huurder daarop kan worden aangesproken. Dit

kan met het introduceren van een nieuwe opzeggrond, die specifiek ziet op deze situatie, worden voorkomen.

Door de belanghebbenden is gesuggereerd om de opzeggrond te koppelen aan het intrekken van de vergunning of ontheffing, die toestemming geeft om de ligplaats in te nemen. Daaraan is in zoverre tegemoet gekomen, dat de opzeggrond uitdrukkelijk is gekoppeld aan de vraag of de ligplaats naar publiekrecht wel of niet mag worden ingenomen. In de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onderdelen B en C wordt de noodzaak van deze algemene beschrijving toegelicht. Daarmee is ook aan de wens van het waterschap tegemoetgekomen om de door hen gediende belangen in de opzeggrond voldoende aan bod te laten komen.

6.4 Overgangsrecht

Aangedrongen is op bijzondere aandacht voor het overgangsrecht. Omdat het wetsvoorstel voor de verhouding tussen verhuurder en huurder van een ligplaats ingrijpende gevolgen kan hebben, is deze zorg begrijpelijk. Na een afweging van de betrokken belangen is daarom gekozen voor een overgangstermijn van twee jaar voor huurovereenkomsten die reeds bestaan op het moment waarop dit wetsvoorstel in werking zal treden. Voor overeenkomsten die na het tijdstip van inwerkingtreding worden gesloten, wordt de wetswijziging meteen van kracht. In het artikelsgewijze deel van deze toelichting wordt bij artikel II dieper op het overgangsrecht ingegaan.

II ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdeel A

De in onderdeel A opgenomen aanvulling van artikel 7:226, vierde lid, van het BW, heeft tot gevolg dat de regel "koop breekt geen huur" bij de huur van ligplaatsen dwingend recht wordt.

Onderdelen B en C

Het in onderdeel B gewijzigde artikel 7:233 BW heeft tot gevolg dat ligplaatsen onder de definitie van het begrip woonruimte komen te vallen. Dat is een betere oplossing dan afdeling 7.4.5 BW op ligplaatsen van overeenkomstige toepassing te verklaren. Weliswaar zijn voor deze laatste oplossing taalkundige argumenten aan te voeren, maar het verdient de voorkeur zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande systematiek van afdeling 7.4.5 BW, waar het begrip woonruimte ruim wordt uitgelegd en onder meer ook standplaatsen omvat.

Onderdeel C voegt een nieuw artikel 7:236a BW in, waarin de ligplaats wordt gedefinieerd. De artikelen 7:233 en 7:236a BW hebben tezamen tot gevolg dat, indien de plaats in het water als ligplaats in de zin van artikel 236a wordt verhuurd, sprake is van huur van woonruimte. Voorts wordt bij de definitie van artikel 7:236a BW nog het volgende opgemerkt:

Drijvend object

Er is voor gekozen om in de definitie niet te spreken van woonboot, maar van "drijvend object". Dat is gedaan om alle vormen van wonen op het water met een permanent karakter onder de reikwijdte van afdeling 7.4.5 BW te brengen. Er is geen reden om voor de toepasselijkheid van deze afdeling nadere voorwaarden te stellen aan de soort woning dat voor permanente bewoning bestemd is. Onverklaarbare verschillen tussen verschillende soorten van drijvende, bewoonbare objecten dienen te worden vermeden. De gekozen term laat in het midden of goederenrechtelijk sprake is van een roerende zaak, zoals door de Hoge Raad in 2010 voor het toen berechte geval geoordeeld is. Dit punt wordt derhalve aan de rechter overgelaten.

Permanente bewoning

De ligplaats moet voorts bestemd zijn om te worden ingenomen door een drijvend object "dat wordt gebruikt voor permanente bewoning". Afdeling 7.4.5 BW is dus niet van toepassing in geval van een woonboot die als recreatiewoning en dus niet voor permanente bewoning wordt gebruikt. Te denken valt aan een verblijf dat beperkt is tot de zomermaanden. Aandacht verdient daarbij nog het volgende. Het kan zijn dat de huurder de ligplaats zelf slechts voor korte tijd, bijvoorbeeld slechts voor één zomer huurt. Dan zal sprake zijn van een huur van de ligplaats die naar zijn aard van korte duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW, zodat afdeling 7.4.5 BW reeds om die reden niet van toepassing is. Daarnaast vloeit uit de definitiebepaling van artikel 7:236a BW voort dat die afdeling evenmin van toepassing is als de ligplaats wel voor permanent gebruik gehuurd wordt, maar het drijvende object niet voor permanente bewoning wordt gebruikt. Voor permanente bewoning is op zijn minst nodig dat de bewoner de woonboot als zijn hoofdverblijf bezigt.

Voorzieningen om af te meren

Het gaat hier om voorzieningen die nodig zijn om de woonboot op zijn plaats te houden en te voorkomen dat deze los wordt geslagen of wegdrijft. Meestal zal het gaan om afmeren aan bijvoorbeeld een kade. Maar het kan ook zijn dat een woonboot door ankers op zijn plaats gehouden wordt of naast een andere woonboot verankerd is op een wijze die beide woonboten op hun plaats houdt. Ook dan kan immers sprake zijn van een ligplaats ("een plaats in het water"). Voorzieningen die op het leidingnet met openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeenten kunnen worden aangesloten

Met het stellen van deze eis wordt aangesloten bij de definitie van standplaatsen in artikel 236. Het gaat om nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn om een woning geschikt te maken voor permanente bewoning. Te denken valt aan het elektriciteitsnet, waterleidingen en de riolering.

Onderdeel D

Zoals in paragraaf 4.1 van het algemene deel is toegelicht wordt aan huurders van ligplaatsen geen huurprijsbescherming geboden. Dat wordt tot uiting gebracht in een nieuw artikel 7:247a. In dat artikel is aansluiting gezocht bij de inhoud van artikel 7:247 betreffende geliberaliseerde huurwoningen. Dit brengt mee dat dezelfde artikelen van onderafdeling 7.4.5.2 die van toepassing zijn op geliberaliseerde huurwoningen ook op de huur van ligplaatsen van toepassing zijn. Uitzondering hierop is artikel 249. Dit artikel geeft aan de huurcommissie de bevoegdheid om binnen zes maanden na de aanvang van de huur de huurprijs te toetsen. Aldus kan de huurder laten toetsen of de huur inderdaad boven de liberalisatiegrens uitkomt. Bij ligplaatsen is daarvoor, bij gebreke van een liberalisatiegrens, geen reden, terwijl de huurcommissie bovendien ook niet deskundig is op het gebied van huurprijzen voor ligplaatsen.

Onderdeel E

Het in dit onderdeel voorgestelde artikel 7:274, eerste lid, onderdeel g, van het BW, voorziet in een nieuwe opzeggrond, waarvan het belang in de paragrafen 4.1, 4.3 en 6.4 al is toegelicht. Deze opzeggrond ziet alleen op ligplaatsen zoals deze zijn gedefinieerd in artikel 7:236a BW. Bepaald wordt, kort gezegd, dat er grond is de huurovereenkomst op te zeggen wanneer het in strijd is met enig publiekrechtelijk voorschrift dat de ligplaats wordt ingenomen door het drijvende object dat door de huurder wordt bewoond. Daaronder valt zowel het geval dat het gebruik van de ligplaats voor alle woonboten verboden is als het geval dat het verbod alleen woonboten betreft met bepaalde afmetingen, met een bepaalde diepgang of met andere specifieke bezwaren, en de door de huurder bewoonde woonboot tot deze categorie behoort. De opzeggrond geldt voorts zowel voor de gevallen dat innemen van de ligplaats vanaf het moment van de huurovereenkomst al in strijd met het publiekrecht was als voor de gevallen waarin die strijd pas gedurende de huurovereenkomst is ontstaan. Door de woorden "in strijd is met" wordt tot uiting gebracht dat het moet gaan om een verbod dat op het tijdstip van de opzegging geldt. Onder de opzeggrond valt dus niet het geval dat een verbod in aantocht is, maar nog niet is ingegaan, tenzij wordt opgezegd tegen een dag die na de inwerkingtreding van het verbod ligt.

Uiteraard gelden voor ligplaatsen ook de overige in artikel 7:274, eerste lid, van het BW, vermelde opzeggronden. Voor de opzegging gelden voorts de regels van artikel 7:271 e.v. BW, waaronder ook die betreffende de opzegtermijn, opgenomen in artikel 7:271, vijfde lid, van het BW.

ARTIKEL II

Dit artikel regelt het overgangsrecht bij dit wetsvoorstel. Zoals bij wetsvoorstellen tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek gebruikelijk is, wordt het overgangsrecht opgenomen in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, door middel van het invoegen van een nieuw artikel.

Het voorstel voorziet in een overgangstermijn van twee jaar voor huurovereenkomsten die reeds zijn gesloten voor het tijdstip waarop dit wetsvoorstel in werking treedt. Op huurovereenkomsten die na het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorstel worden gesloten is de regeling wel meteen van toepassing. Dit is ingegeven door de wens om een middenweg te vinden tussen onmiddellijke werking voor alle bestaande en nieuwe overeenkomsten enerzijds en werking voor alleen nieuwe overeenkomsten anderzijds. Het eerste heeft als nadeel dat van overheidswege diep wordt ingegrepen op de contractvrijheid, het tweede dat het voorstel in de praktijk nauwelijks effect heeft doordat er niet veel nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten.

ARTIKEL III

Dit artikel betreft de gebruikelijke inwerkingtredingsbepaling.

De Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,