

Onderwerp : Reactie op consultatie wet huurbescherming voor huurders ligplaatsen
Datum : 24 oktober 2016
Van : Vereniging woonarkbewoners Gooi en Vechtstreek (VWGV)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij reageren wij, de Vereniging Woonarkbewoners Gooi en Vechtstreek (VWGV), op het voorliggende concept huurbescherming voor huurders van ligplaatsen.

Aan de hand van onderstaande punten geven wij een reactie:

1. Introductie VWGV
2. Samenwerking en huurovereenkomst met het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht.
3. Tekortkomingen in het huidige voorstel
4. Onjuistheden
5. Conclusie

1. Introductie VWGV.

De Vereniging Woonarkbewoners Gooi en Vechtstreek behartigt de belangen van woonbooteigenaren op de rivier de Vecht (en zijarmen) tussen het IJsselmeer bij Muiden tot net boven de gemeente Utrecht. In dit gebied liggen ongeveer 400 woonboten. De eigenaren van 225 van deze woonboten zijn lid van onze vereniging. Dit gebied valt deels in de Provincie Noord-Holland en deels in de provincie Utrecht en omvat de gemeenten Stichtse Vecht (Maarssen, Breukelen, Loenen), Weesp en Muiden (Gooische Meren).

In een constructieve samenwerking met het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht en Waternet als uitvoerende organisatie hebben wij een verdergaande huurovereenkomst opgesteld dan hetgeen nu voorligt ter consultatie.

2. Samenwerking met Hoogheemraadschap en Waternet.

In goed overleg heeft de VWGV samen met het Hoogheemraadschap een proefproces geïnitieerd met als doel te komen tot een overeenkomst waarin de belangen van de eigenaren de woonboot (1), de ligplaats (2) en de oever (3) beschermd worden.

De overeenkomst behelst (sinds 1997) een huurbescherming (de huur kan niet zomaar opgezegd worden, soortgelijk aan hetgeen nu voorligt) en een indeplaatsstelling (huurcontract is overdraagbaar aan koper van de woonboot, verhuurder van ligplaats kan verkoop van de woonboot niet frustreren) en een huurprijs en indexatie (huurprijs stijgt mee met waardeontwikkeling).

3. Tekortkoming in voorliggend ontwerp

Met hetgeen nu voorligt wordt het belang van de eigenaar van de woonboot ten dele beschermd door huurbescherming door te voeren. Bottom line houdt dit in dat de eigenaar van de ligplaats niet zonder goede redenen de huur op kan zeggen.

De eigenaar van de ligplaats (verhuurder) kan echter wel een verkoop van de woonboot frustreren door geen medewerking te verlenen aan een huurovereenkomst voor de nieuwe eigenaar.

3a. Overdraagbaarheid / Indeplaatstelling en huurprijs en indexering.

De argumentatie die wordt gebruikt om deze elementen (overdraagbaarheid / indeplaatsstelling en prijs/indexering) niet te adresseren in voorliggende concepten begrijpen wij niet.

De onderliggende waarde van de woonark / het vermogensbestanddeel is immers hetgeen dat beschermt dient te worden in het belang van de woonbooteigenaar en dat is met uitsluitend een (niet overdraagbare) huurovereenkomst niet geborgd.

Wellicht is de keuze om gangbare huurbescherming voor huurders van woningen als uitgangspunt te nemen, de oorzaak van deze, in onze ogen, cruciale omissie.

Wij menen dat de bescherming van eigendommen en kapitaal alleen geborgd zijn indien huurovereenkomsten bij zowel nieuwe ligplaatseigenaren (bij verkoop ligplaats) als bij nieuwe woonbooteigenaren (bij verkoop woonboot) overdraagbaar moeten zijn. 'Koop breekt geen huur' en de 'indeplaatsstelling' ondervangen dit.

Indien de indeplaatsstelling niet wordt geregeld kan een ligplaatseigenaar de woonbooteigenaar 'uitroken'. Absurde huurprijsverhogingen voor een nieuwe woonbooteigenaar worden als instrument ingezet door ligplaatseigenaren. Voor een rechtbank houdt dit geen stand maar de woonboot is inmiddels wel onverkoopbaar geworden met een kapitaalvernietiging als gevolg.

Uiteraard moeten ook de belangen van de eigenaar van de ligplaats worden gediend. En dat wordt gerealiseerd met een huurprijs en een indexering. Huurprijs en indexering werkt in twee richtingen.

Huurprijsbescherming dient hier dus niet alleen om huurders te beschermen tegen verhuurders maar ook om een reële huurprijs te garanderen voor de verhuurder, ook als de waarde van de ligplaatsen stijgen.

De argumentatie onder punt 4.1 waarin aangegeven wordt waarom er geen huurprijsbescherming geboden wordt is, ons inziens, een 'weeffout' die dreigt te ontstaan omdat doelen (bescherming eigendommen / vermogensbestanddelen) en middelen (huurbescherming) verward worden.

3b. Ligplaatsen opnemen in bestemmingsplannen.

Juist doordat de landelijke overheid in de tachtiger jaren het beleid heeft gedelegeerd aan de Provincies, die het op haar beurt zelf zijn gaan doen of hebben overgelaten aan de Gemeenten, zijn wij in huidige situatie terechtgekomen. Een lappendeken aan regelingen die verschillen tussen Gemeenten en Provincies.

Door deze situatie te laten bestaan (de tweede aanbeveling aangaande bestemmingsplannen wordt immers niet overgenomen) moeten wij concluderen dat wij voort gaan modderen. Dit aspect, de lappendeken, is tevens de reden dat ING gemeend heeft te moeten stoppen met haar hypotheekactiviteiten voor woonboten. De gevolgen hiervan zijn nog niet geheel te overzien maar een algehele waardedaling hangt in de lucht waarbij een kapitaalvernietiging van € 275.000.000 een conservatieve inschatting is.

De centrale overheid dient hier in te grijpen en haar verkeerd uitgedeelde delegatie uit de tachtiger jaren recht te zetten. Een afwachtende houding in deze is ongewenst.

4. Onjuistheden

Onder punt 6.1 wordt gesteld dat 'desgevraagd' zich 'dit probleem aangaande de huur van de oevers zich in de praktijk nooit voordoen en dat hiervoor geen wettelijke regeling getroffen hoeft te worden.'

Wij weten niet aan wie de vraag is gesteld, maar dit is apert onjuist. De geschetste situatie bij punt 3a (een niet meewerkende verhuurder) zien wij juist bij de verhuur van de oever zich nog meer voordoen dan bij de verhuur van ligplaatsen.

De overdraagbaarheid van huurcontracten (wederzijds) dienen ook voor oevers geregeld te gaan worden. (In een separate toelichting willen wij de omvang van deze problemen aangeven).

5. Conclusie

Wij menen dat met het voorliggende ontwerp een belangrijke voorzet is gegeven aan iets waar wij reikhalzend naar hebben uitgekeken. Om te voorkomen dat er weeffouten ontstaan moeten de doelen beter in het oog worden gehouden.

Daarom nogmaals hierbij ons doel: Bescherming van eigendommen en vermogensbestanddelen. De eigenaren van de woonboot, de ligplaats en de oever dienen beschermd te worden.

Huurprijs en indexering is geen doel, maar wel een middel om de waardeontwikkeling van ligplaats en oever veilig te stellen voor de eigenaren daarvan. Overdraagbaarheid van huurcontracten beschermen de eigenaar van de woonboot en de waarde van de woonboot.

Toegevoegd treft u de huurovereenkomst aan tussen Het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht en haar huurders.

Gaarne bereid tot nadere toelichting.

Marcel Revet
Voorzitter VWGV
bestuur@vwgv.nl

Ron van Bekkum
Bestuurslid VWGV

Vereniging Woonarkbewoners Gooi en Vechtstreek

Bijlage: huurovereenkomst Hoogheemraadschap

HOOGHEEMRAADSCHAP AMSTEL, GOOI EN VECHT

Huurovereenkomst

- @@@@ -

Partijen:

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, gevestigd aan de Spaklerweg 16 te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.P. Weesendorp in de functie van sectordirecteur Watersysteem van Waternet en als zodanig handelend ter uitvoering van het ter zake genomen mandaatbesluit hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht d.d. 4 maart 1997 en de ondermandaatregeling directie DWR 1997 d.d. 5 juni 1997, hierna te noemen "**verhuurder**".

en

@@@@@, wonende te @@@@, @@@@, @@@@, hierna te noemen '**huurder**',

overwegende dat:

- verhuurder lange tijd in overleg is geweest met de belangenvertegenwoordiger van huurder over de inhoud van onderhavige overeenkomst;
- verhuurder en de belangenvertegenwoordiger gezamenlijk besloten hebben een proefprocedure te voeren om zodoende tot een redelijke en billijke huurovereenkomst te komen;
- de rechter verhuurder en de belangenvertegenwoordiger schikkingsonderhandelingen heeft opgedragen;
- onderhavige overeenkomst het resultaat is van voornoemde onderhandelingen;
- de rechter bij vonnis d.d. . . - . . - 2006 heeft uitgemaakt dat onderhavige overeenkomst redelijk en billijk is;
- verhuurder zich zal inspannen om zijn eventueel toekomstige rechtsopvolger te bewegen onderhavige overeenkomst te eerbiedigen.

komen overeen:

Artikel 1 Het gehuurde

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanvaardt, het gehuurde zoals hieronder nader is aangeduid, voor de bestemming als hier genoemd;

- een oppervlakte water en ondergrond, ter grootte van 00 m², te gebruiken als ligplaats voor een woonschip;
- een oppervlakte water en ondergrond, ter grootte van 00 m², te gebruiken als ligplaats voor een recreatieschip;
- oevergrond, ter grootte van 00 m², te gebruiken als toegang tot het woonschip en/of tuin;
- oevergrond waarop een of meerdere schuren < 10 m² staan, met een totaal oppervlak van 00 m².

Het gehuurde is plaatselijk bekend als, @@@@, kadastraal bekend gemeente @@@@, sectie(s) @, nummer(s) @@@, een en ander conform de aan deze overeenkomst gehechte, onlosmakelijk verbonden en door partijen gewaarmerkte situatietekening. Huurder kent het gehuurde volledig en aanvaardt dit in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten.

Artikel 2 Ingangsdatum en looptijd

Deze overeenkomst gaat in per 1 januari 2006 en is voor onbepaalde tijd aangegaan.

Artikel 3 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Als ten opzichte van verhuurder twee of meer personen samen deze overeenkomst zijn aangegaan, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 4 Einde huur

1. Deze overeenkomst eindigt door:
 - a. wederzijds goedvinden;
 - b. tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 5;
 - c. overlijden van de huurder.
2. In afwijking van het vorige lid onder c. kan na overlijden van de huurder deze overeenkomst door de erfgenamen door in-de-plaatsstelling worden voortgezet onder de volgende voorwaarden:
 - a. de erfgenamen dienen zich uiterlijk binnen acht weken na het overlijden van de huurder door middel van een aangetekend schrijven te melden bij verhuurder;
 - b. de erfgenamen verklaren schriftelijk dat zij alle rechten en plichten uit deze overeenkomst zullen nakomen;
 - c. "in-de-plaatsstelling" is in deze situatie alleen mogelijk als voldoende vaststaat dat de erfgenamen de intentie hebben om het gehuurde zelf te gebruiken of de woonboot te verkopen aan een derde. Eigen gebruik of verkoop dient binnen zes maanden te zijn gerealiseerd. Op verzoek van de erfgenamen kan verhuurder de termijn van zes maanden desgewenst verlengen.

Artikel 5 **Tussentijdse beëindiging**

1. Huurder heeft het recht deze overeenkomst tussentijds door opzegging te doen eindigen. Huurder neemt daarbij een opzegtermijn van twee maanden in acht. Indien er sprake is van een opvolgende huurder, wordt artikel 10 van deze overeenkomst in acht genomen.
2. Verhuurder kan deze overeenkomst tussentijds door opzegging doen eindigen, indien:
 - a. de huurder ondanks aanmaning om binnen een gestelde termijn aan zijn verplichtingen te voldoen, tegen het einde van de gestelde termijn tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de wet of deze overeenkomst. In dit geval geldt, zonder rechterlijke tussenkomst, de opzegging terstond na het verstrijken van de gestelde termijn, zulks onverminderd het recht van verhuurder op betaling van verschuldigde huurpenningen en/of aanvullende schadevergoeding;
 - b. de huurder zich niet gedraagt zoals dat een goed huurder betaamt. Verhuurder neemt in dit geval een opzegtermijn van drie maanden in acht;
 - c. een publiekrechtelijke vergunning of ontheffing voor het gehuurde eindigt, zonder dat onmiddellijk een nieuwe vergunning van gelijke strekking wordt verleend. Het hoogheemraadschap neemt in dit geval een opzegtermijn van zes maanden in acht en heeft een inspanningsverplichting om een alternatieve locatie aan te bieden van ongeveer hetzelfde kwaliteitsniveau. Het hoogheemraadschap kan er uitdrukkelijk niet voor instaan dat de vervangende locatie geen nadelen kent in vergelijking met het oorspronkelijke gehuurde. In het geval de huurder door eigen toedoen de bedoelde vergunning en/of ontheffing verliest, geldt een opzegtermijn van drie maanden en kan huurder in afwijking van het vorenstaande geen beroep doen op de inspanningsverplichting van het hoogheemraadschap om een vervangende locatie te zoeken. Indien die vergunning of ontheffing niet het woonschip en/of oevergrond betreft, kan het hoogheemraadschap deze overeenkomst dientengevolge wijzigen in plaats van opzeggen;
 - d. Indien de huurder in staat van faillissement is, dan wel surseance van betaling heeft verkregen, kan verhuurder de curator in staat stellen, krachtens in-de-plaatsstelling, het woonschip en/of recreatieschip te verkopen inclusief de mogelijkheid tot voortgezet gebruik van de ligplaats, zulks onder de volgende voorwaarden:
 - de opvolgende huurder zich uiterlijk vier weken voor de overdracht van de woonboot en in gebruikname van de ligplaats, door middel van een aangetekend schrijven bij verhuurder meldt;
 - de opvolgende huurder voldoende aantoont dat hij in staat is om aan zijn financiële verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen.
 - e. Indien de huurder een rechtspersoon is, deze is ontbonden en/of in staat van liquidatie verkeert, dan kan de eigenaar/grootaandeelhouder van deze rechtspersoon deze

overeenkomst voortzetten krachtens in-de-plaatsstelling, onder de volgende voorwaarden:

- de opvolgende huurder zich uiterlijk vier weken na ontbinding/liquidatie van de rechtspersoon, door middel van een aangetekend schrijven bij verhuurder meldt;
 - de opvolgende huurder voldoende aantoont, dat hij in staat is om aan zijn financiële verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen ;
- f. er sprake is van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of wijziging van een bestaand bestemmingsplan, waarin het gehuurde een bestemming verkrijgt welke onverenigbaar is met het beoogde gebruik ervan;
- g. vanwege het algemeen belang, het belang van waterkwaliteit en waterbeheer, van verhuurder redelijkerwijs niet langer verlangd kan worden dat de huurovereenkomst op de gecontracteerde locatie wordt voortgezet. Verhuurder neemt in dit geval een opzegtermijn van twaalf maanden in acht en heeft een inspanningsverplichting om een alternatieve locatie aan te bieden van ongeveer hetzelfde kwaliteitsniveau. Verhuurder kan er uitdrukkelijk niet voor instaan dat de
- vervangende locatie geen nadelen kent in vergelijking met het oorspronkelijke gehuurde;
- h. huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aanbrengt aan het gehuurde of aan de afmetingen daarvan.

Artikel 6 Indien de huurovereenkomst is geëindigd

1. Indien de overeenkomst op grond van artikel 4 of 5 van deze overeenkomst is geëindigd, dient huurder het gehuurde te ontruimen.
2. Huurder verplicht zich om het gehuurde bij het beëindigen van deze overeenkomst vrij van opstallen op te leveren en voorts in de staat waarin het verkeerde bij de aanvang van deze overeenkomst. De verplichting ten aanzien van aanwezige opstallen geldt niet indien sprake is van "in-de-plaatsstelling" overeenkomstig artikel 10 en de opvolgende huurder het gehuurde aanvaardt inclusief eventueel aanwezige opstallen.
3. Indien de huurovereenkomst buiten de schuld van de huurder wordt beëindigd conform artikel 5 lid 2 sub c of g en verhuurder geen alternatieve locatie heeft kunnen aanbieden, heeft de huurder het recht om een beroep te doen op bestuursrechtelijke mogelijkheden tot nadeelcompensatie e/o schadevergoeding. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) instellen daarvan. Indien na afloop van dit bestuursrechtelijke traject de huurder, buiten zijn schuld, in het geheel geen compensatie of schadevergoeding ontvangt, stelt het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap, de huurder gehoord, een passende vergoeding vast. In het geval de huurder om hem moverende redenen heeft nagelaten om een beroep te doen op bestuursrechtelijke schadevergoedingsregelingen, dan kan huurder geen aanspraak maken op aanvullende compensatie/schadevergoeding van verhuurder.

Artikel 7 Huurprijs en toegroei

1. Betaling van de huurprijs geschiedt per kalenderjaar vooruit, met dien verstande dat betaling in het ingangsjaar van deze overeenkomst bij uitzondering plaatsvindt vanaf de feitelijke ingangsdatum tot en met 31 december van dat jaar. Huurder kan verzoeken tot gespreide betaling per kwartaal. Over de periode van 1 januari van het jaar waarin deze overeenkomst wordt aangeboden tot aan de feitelijke ingangsdatum wordt de vergoeding gebaseerd op de geldende tarieven van 2004. Dit laatste geldt niet bij in-de-plaatstelling.
2. De huurprijs voor het gehuurde wordt vastgesteld aan de hand van de tabel in bijlage 1 bij deze overeenkomst. De tariefstijging tot € 9,50 per m² voor woonschepen en schuren groter dan 10 m², tot € 8,50 voor vaartuigen en steigers, tot € 2,00 voor oevergrond, vindt gespreid plaats, zoals in voornoemd tabel is vastgesteld. De verschuldigde huurprijs is onderhevig aan indexering conform consumentenprijsindex en deels BTW. Indexering vindt plaats vanaf 2009.
3. Als huurder de betalingen niet op tijd verricht, is de huurder zonder nadere ingebrekestelling van rechtswege in verzuim en vanaf de vervalddag de wettelijke vertragingsrente verschuldigd over het nog openstaande bedrag.
4. Ten aanzien van de betaling van de huurprijs kan huurder geen beroep doen op schuldvergelijking.
5. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder eenmaal per vijf jaar worden herzien, voor het eerst op 01 januari 2014. Een eventuele verhoging van de huurprijs is alleen mogelijk indien de gemiddelde procentuele stijging van de verkoopprijzen voor woonhuizen in gemeenten gelegen aan de Vecht van Utrecht tot aan Muiden (bron: NVM) in de voorgaande periode van vijf jaar groter is geweest dan de procentuele stijging van de huurprijs op basis van de overeengekomen indexering. De huurprijs herziening kan maximaal gelijk zijn aan het verschil tussen de gemiddelde procentuele stijging van de verkoopprijzen voor woonhuizen in gemeenten gelegen aan de Vecht van Utrecht tot aan Muiden (bron: NVM) in de voorgaande periode van vijf jaar verminderd met de procentuele stijging van de huurprijs op basis van de overeengekomen indexering. Indien deze huurprijs herziening een

verhoging van meer dan 10% bedraagt, wordt deze gefaseerd ingevoerd in die zin dat de huurprijs in enig kalenderjaar nooit meer zal bedragen dan 110% van de huurprijs van het voorafgaande kalenderjaar, tenzij de fasering meer dan vijf jaar zal beslaan.

Artikel 8 Financiële regeling

1. Huurder kan op eigen verzoek, indien het huishouden waartoe hij behoort een inkomen heeft van twee keer het minimumloon of minder, gebruik maken van een financiële regeling voor betaling van de vergoedingen voor het gehuurde.
2. Voor het eerst vanaf 2007 kan van de financiële regeling gebruik gemaakt worden. Een verzoek daartoe dient schriftelijk, vóór 1 augustus 2006, te worden gericht aan verhuurder, onder bijvoeging van een aanslag- of aangiftebiljet inkomstenbelasting 2005.
3. Verhuurder kan nadere informatie verlangen om het inkomensniveau van huurder e/o zijn huishouden vast te stellen, bij gebreke waarvan de behandeling van de aanvraag achterwege gelaten kan worden.

4. Huurder kan ook vanaf 2008 gebruik maken van de financiële regeling indien zijn verzoek daartoe vóór 1 augustus van het jaar daarvoor wordt ontvangen, onder bijvoeging van een aanslag of aangifte inkomstenbelasting 2006.
5. Indien gebruik gemaakt kan worden van de financiële regeling zullen, afhankelijk van het ingangsjaar van de regeling, de tariefsaanpassingen van de jaren daaropvolgend, inclusief de BTW en indexering, omgezet worden in een rentedragende lening. Huurder betaalt in dat geval als jaarlijkse vergoeding voor het gehuurde het tarief van het jaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de regeling, inclusief BTW en indexering.
6. Indien gebruik gemaakt wordt van de financiële regeling, zullen partijen daartoe een aparte overeenkomst aangaan, die onlosmakelijk met deze overeenkomst is verbonden.
7. De rentedragende lening kan op elk gewenst moment op aangeven van huurder afgelost worden tegen de wettelijke rente. Als uiterste aflosdatum geldt het moment van overdracht van het woonschip onder algemene of bijzondere titel.
8. Indien huurder een betalingsachterstand oploopt van één of meer jaren, is verhuurder gerechtigd de financiële regeling te beëindigen en de dan openstaande vordering op te eisen. Verhuurder stelt huurder tijdig van dit voornemen in kennis.
9. Huurder verplicht zich om de overdracht van zijn woonschip uiterlijk de dag voor de juridische levering, aan verhuurder te melden, bij gebreke waarvan hij na de juridische levering van zijn woonschip terstond, zonder schriftelijke ingebrekestelling, in verzuim zal zijn. De openstaande vordering als bedoeld in lid 7 van dit artikel is op dat moment, zonder rechterlijke tussenkomst, terstond opeisbaar.
10. Indien sprake is van verzuim, zal verhuurder, naast de openstaande vordering als bedoeld in lid 7 van dit artikel, gerechtigd zijn om de openstaande vordering te vermeerderen met alle gerechtelijke- en buitengerechtelijke kosten verbonden aan de invordering en incassering ervan.
11. Indien de tarieven na 2008, conform artikel 6 lid 5 van deze overeenkomst, verder zullen toegroeien, behoudt huurder het recht om gebruik te blijven maken van de financiële regeling. Bij verdere toegroei van de tarieven na 2008 en voortgezet gebruik van de financiële regeling na 2008, kan het hoogheemraadschap een betaling verlangen van ten hoogste 25% van de openstaande vordering.

Artikel 9 Verbod van onderhuur

De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of op enige wijze in gebruik of genot af te staan aan een derde.

Artikel 10 Indeplaatsstelling

1. Huurder en zijn rechtverkrijgenden mogen, met inachtnaam van artikel 8 lid 9 van deze overeenkomst, de rechten en plichten uit deze overeenkomst overdragen aan de koper van het woonschip, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

2. Voor de overdracht van de rechten en plichten uit deze overeenkomst is een door huurder en koper ondertekend schriftelijk verzoek tot huuroverdracht vereist, gericht aan verhuurder.
3. Partijen houden rekening met een tijdsverloop van vier weken tussen het verzoek tot huuroverdracht en de schriftelijke toestemming van verhuurder.
4. Verhuurder kan de huuroverdracht weigeren als en voor zolang de huurder zijn (financiële) verplichtingen ten opzichte van verhuurder niet volledig is nagekomen, als en voor zolang de koper geen publiekrechtelijke vergunning voor het gehuurde heeft gekregen of als redelijkerwijs te verwachten is dat koper zijn verplichtingen niet zal (kunnen) nakomen of zich niet zal gedragen zoals een goed huurder betaamt. Verhuurder zal een dergelijke weigering uiterlijk binnen vier weken na het overhandigen van het verzoek tot huuroverdracht door middel van een aangetekend schrijven aan huurder kenbaar maken.
5. De vertrekkende huurder blijft tegenover verhuurder aansprakelijk voor de betaling van zijn verplichtingen tot het moment van geaccepteerde overdracht als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 11 Onderhoud

Huurder verbindt zich tot het onderhoud van het gehuurde, op een zodanige wijze dat het gehuurde geschikt is en blijft voor het beoogde gebruik, met dien verstande dat huurder niet gehouden is tot het onderhoud dat krachtens organieke wetgeving moet worden gerekend tot de wettelijke taak van verhuurder.

Artikel 12 Gedogen

Huurder gedooft dat verhuurder in de uitoefening van zijn wettelijke taken of ter inspectie van het gebruik door huurder en/of nakoming van zijn verplichtingen uit de wet of deze overeenkomst, het gehuurde betreedt. Bij uitvoerende werkzaamheden, zal het betreden in een zo vroeg mogelijk stadium aan huurder gemeld worden. In alle andere gevallen zal de aanwezigheid bij huurder worden gemeld.

Artikel 13 Schuren

1. Indien het gehuurde (mede) oevergrond omvat, is huurder gerechtigd een schuur op te richten, te hebben of te houden, indien hiertoe voldaan is aan publiekrechtelijke verplichtingen.
2. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van partijen dat huurder gedurende de looptijd van deze overeenkomst eigenaar blijft van de schuur. Bij einde overeenkomst zal de schuur in eigendom overgaan op rechtsopvolgers, dan wel dient de schuur verwijderd te worden.
3. Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade hoe ook genaamd als gevolg van de aanwezigheid of gebruik van de schuur. Huurder vrijwaart verhuurder voor eigen schade of schade van derden als gevolg van de aanwezigheid of gebruik van de schuur.

Artikel 14 Meldingsplicht

Huurder verbindt zich om schade aan het gehuurde terstond aan verhuurder te melden.

Artikel 15 Voorzieningen

Alle voorzieningen aan of ten behoeve van de woonboot, al dan niet wettelijk verplicht, komen voor rekening en risico van huurder.

Artikel 16 Zakelijke lasten en belastingen

Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen, komen vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst ten laste van de huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van de huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Dit betreft in ieder geval:

- a. de roerende- en /of onroerende zaakbelasting, ter zake van het feitelijke gebruik van het gehuurde;
- b. overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
- c. milieubeschermingsheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.

Artikel 17 Publieke taak

Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van verhuurder onverlet. Huurder kan dienaangaande geen rechten aan deze overeenkomst ontleen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt,

verhuurder

d.d.

te

@@@@@@

d.d.

te