

Minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Postbus 20010
2500 EA Den Haag

Mr. C.G.P. Goudriaan
Panamalaan 4M
1019 AZ Amsterdam
T: (020) 760 6933
F: (020) 760 6938
E: cor@corgoudriaan.nl
W: www.corgoudriaan.nl

Datum: 27 oktober 2016

Inzake: **Reactie consultatie inzake huurbescherming voor huurders van ligplaatsen**

Uw ref:

Onze ref: 20160001

E-mail: cor@corgoudriaan.nl

Rekeningnummer
NL66INGB0006861485
t.n.v. Stichting
Derdengelden
Panama Advocaten

KvK-nummer: 54242053

Bijlage: brief d.d. 18 februari 2014 aan Kamercommissie inzake Reactie op
beleidsvoornemen

Lid Vereniging van
Huurrecht Advocaten

Geachte heer,

Introductie

1. Sinds 1975 woon ik op een woonboot, eerst in Amsterdam, vanaf begin negentiger jaren in Weesp. Sinds 1978 ben ik advocaat, in de loop der jaren gespecialiseerd in vastgoedrecht (huurrecht) en bestuursrecht. Logisch gevolg van die combinatie is dat ik gedurende mijn loopbaan vele malen rechtsbijstand heb verleend bij juridische geschillen inzake woonboten en ligplaatsen. Ik heb daarover ook gepubliceerd, onder meer in het vaktijdschrift WR, tijdschrift voor huur- en bedrijfsruimterecht (WR). Zie eventueel verder mijn website www.corgoudriaan.nl.
2. Invoering van huurbescherming voor huurders van ligplaatsen is naar mijn mening een goede zaak, ik pleitte daar al voor in mijn artikel "Huurbescherming voor ligplaatsen van woonschepen" in WR 2000, p. 140 v. (aflevering 6). Op 18 februari 2014 schreef ik over uw beleidsvoornemen een brief aan de Vaste Commissie voor Wonen en Rijksdienst. Ik voeg de tekst van die brief bij deze reactie. Onderdelen daarvan treft u in het onderstaande aan.

Verschil in belangen

3. Een belangrijk verschil tussen de huur van woonruimte in een pand en de huur van een ligplaats voor een woonboot is, dat de huurder van

woonruimte in een pand niet de eigenaar van die woonruimte is. Woonboten zijn bijna altijd privé-eigendom, het water eronder vaak niet. Net zoals dat bij eigenaren van een woning belast met erfpacht het geval is.

Dat brengt met zich mee dat de huurder van een ligplaats, naast het woonbelang, een aanzienlijk financieel belang heeft bij het voortduren van de huurovereenkomst.

Het lijkt van belang om in het onderhavige wetgevingsproces dit verschil voortdurend mee te wegen omdat het een wezenlijk verschil is in de positie/belangen van de huurder van een (onroerende) woning en die van een ligplaats.

Ook het kabinet realiseert zich dat, gezien zijn beschrijving van het belang van woonbootbewoners bij het voortduren van de huurovereenkomst zoals beschreven in §3 van de memorie van toelichting.

Definitie 236a

4. De definitie van ligplaats dient zodanig te worden aangepast dat ook een ligplaats zonder de in het ontwerp genoemde "*voorzieningen*" eronder valt, en dat bepaalde voorzieningen, als ze er zijn en onderdeel van de verhuurde ligplaats zijn, behoren tot het begrip ligplaats. Onbegrijpelijk is waarom dat in het ontwerp anders is en dat wordt ook niet toegelicht.
5. Het is in de praktijk volstrekt onlogisch om een ligplaats van deze definitie uit te zonderen indien er bij die ligplaats geen voorzieningen voor afmeren aanwezig zijn. Een sprekend voorbeeld is het afmeren aan een anker: het anker behoort niet tot de ligplaats maar tot het schip. Het belang van de ligplaats is voor de eigenaar van deze woonboot exact gelijk aan de belangen van woonboten die gebruik maken van afmeervoorzieningen die wel tot de ligplaats behoren.

Hetzelfde geldt voor "*voorzieningen die op het leidingnet (...) kunnen worden aangesloten*". Met name varende schepen hebben deze voorzieningen aan boord. Daarnaast zal het in de nabije toekomst steeds vaker voorkomen dat woonboten energieneutraal zijn en dus bijvoorbeeld geen energie-aansluiting meer hebben.

Extra opzeggingsgrond 274 lid 1, sub g.

6. De in artikel 274, eerste lid toe te voegen opzeggingsgrond sub g. is een vreemde eend in de bijt van het huurrecht en m.i. overbodig. Het gebruik van een gebouwde onroerende zaak als woonruimte kan evenzeer in strijd met enig publiekrechtelijke voorschrift zijn als een ligplaats. Een van de belangrijkste bestuursrechtelijke onderwerpen is, dat bestuursorganen publiekrechtelijke regelgeving dienen te handhaven, en dat gebeurt dan ook in de praktijk veelvuldig. Zowel voor woningen aan de wal als voor woonboten en hun ligplaatsen. Volgens de memorie van toelichting (§4.3. bijvoorbeeld) *"spelen bij wonen op het water andere publieke belangen dan bij wonen op de wal."* Niet toegelicht wordt waarom die belangen dan zo principieel anders zijn dat behartiging daarvan een extra opzeggingsgrond nodig maakt.

Wanneer een gebouw bijvoorbeeld in strijd met een bestemmingsplan door een eigenaar aan een huurder in gebruik gegeven wordt is de situatie niet anders dan wanneer het om een ligplaats gaat.

Wanneer de publiekrechtelijke regelgeving gehandhaafd wordt en op die manier het gebruik van de ligplaats beëindigd wordt, is het niet de verhuurder, maar met name de huurder die belang heeft bij beëindiging van de huurovereenkomst: anders moet hij immers voor niets de huur blijven betalen.

7. Wanneer een woonbooteigenaar door middel van handhaving wordt gedwongen zijn woonboot van de gehuurde ligplaats weg te halen, zou volgens de Memorie van Toelichting de huurder de verhuurder aansprakelijk kunnen stellen wegens wanprestatie, omdat de verhuurder het huurgenot van de ligplaats niet meer zou kunnen leveren. Welnu, dat is huurrechtelijk volstrekt onjuist. Wanneer een verhuurder geconfronteerd wordt met een overheidsverbod om de ligplaats te (laten) gebruiken is er sprake van overmacht voor die verhuurder en heeft de huurder in een procedure tegen hem geen schijn van kans.
8. Ik wijs u daarnaast op de mogelijkheden die artikel 7:210 BW in een dergelijk geval biedt.
9. Volgens mij is hier sprake van koudwatervrees, vooral van waterschappen, die natuurlijk veel meer dan bijvoorbeeld gemeenten te maken hebben met het gebruik van woningen in strijd met gemeentelijke regelgeving. Voor hen

is huurbescherming nieuw en m.i. komt daar die vrees vandaan.

Huurbescherming voor aangrenzende oevers en walkanten

10. Ik schreef hierover in mijn genoemde brief van 18 februari 2014 (als de eerste toen door mij in uw beleidsvoornemen gesignaleerde twee lacunes, pag. 3):

"In de eerste plaats heeft huurbescherming voor alleen de ligplaats in het water weinig zin in die gevallen waarin de woonbooteigenaar (ook) de oevergrond die de toegang tot de woonboot vormt huurt. Die grond dient m.i. ook onder de in te voeren huurbescherming te vallen. Want huurbescherming voor de ligplaats zelf betekent een versterking van de rechtspositie van de woonbooteigenaar, maar wat heeft hij daaraan als hij niet op zijn boot kan komen? Ik verwijs naar mijn brief van 19 augustus 2013, §§ 36 en 37.

De (nader te omschrijven) oevergrond dient hiertoe in de definitie van woonruimte in artikel 7:233 BW opgenomen te worden."

11. In mijn brief van 19 augustus 2013 had ik daarover geschreven, dat het ontbreken van een dergelijke regeling, vooral wanneer de particuliere eigenaar van de oever een ander is dan de eigenaar van het water, in de rechtspraak regelmatig leidt tot ernstige geschillen. Het is dan ook volstrekte onzin dat zich in de huidige praktijk tot nu toe geen moeilijkheden hebben voorgedaan, zoals in de memorie van toelichting wordt geschreven. Ik weet niet van welke kant die kennelijk aan het ministerie gegeven informatie afkomstig is. Mijn praktijk wijst op het tegendeel. Ik wijs als voorbeeld op drie gepubliceerde uitspraken in dezelfde zaak, welke vele jaren heeft geduurd en welke voor de woonbooteigenaar, mijn cliënt, tot hoge kosten heeft geleid:

- Hof Amsterdam 8 november 2007, WR 2008, 40 m.n. Van Schie
- Rechtbank Utrecht, sector kanton Utrecht 24 maart 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7887
- Hof Amsterdam 15 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW6419¹

Zeer regelmatig kom ik deze kwesties ook nadien in mijn praktijk tegen.

¹ Deze uitspraak wordt hierna ook aangehaald onder "Indeplaatsstelling".

"Indeplaatsstelling"

12. Eerst weer een citaat uit mijn brief van 18 februari 2014:

"In de tweede plaats dient in de wet een bepaling opgenomen te worden voor het geval dat de huurder van de ligplaats (resp. oevergrond) zijn woonboot verkoopt. De verhuurder zou verplicht moeten worden om de koper van de boot dan te accepteren als de opvolgend huurder van de ligplaats. Als een woonbootbewoner zijn boot wil verkopen kan de verhuurder nu in beginsel niet verplicht worden de koper als huurder te accepteren. En als hij dat weigert, is er sprake van een woonboot zonder ligplaats die slechts een fractie waard is van een woonboot mét ligplaats.

De onderhavige materie kan goed vergeleken worden met erfpacht. De huiseigenaar die de ondergrond van de gemeente in erfpacht heeft is krachtens het Burgerlijk Wetboek bevoegd dit erfpachtrecht over te dragen aan de koper van zijn huis. De eigenaar van de grond/erfverpachter kan dit niet tegenhouden. Omdat huur niet zoals erfpacht een zakelijk recht, maar een persoonlijk recht is, dient dit specifiek in de wet geregeld te worden.

Hoe die regeling er precies uit moet zien dient nader uitgewerkt te worden.² Ik maak daarbij de volgende kanttekeningen.

Aansluiting zou gezocht kunnen worden bij het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 15 december 2012 (rechtspraak.nl, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW6419).

Deze uitspraak is de uitkomst is van een zeer langdurige, intensieve en kostbare procedure tussen een woonbooteigenaar en de verhuurder van de oevergrond bij die woonboot. Dat blijkt wel uit het arrest. De zaak benadrukt het grote belang van huurbescherming voor de ligplaats/oevergrond, en een vorm van indeplaatsstelling. Wordt deze materie in de wet geregeld, dan schept dit een grote vorm van rechtszekerheid en helderheid voor partijen.

² Een huurrecht-jurist denkt bij de term "indeplaatsstelling" al gauw aan de bestaande wettelijke regeling voor bedrijfsruimte in artikel 7:307 BW. Die gedachte gaat hier niet op, omdat die bepaling de huurder de mogelijkheid biedt om in een procedure voor de rechter indeplaatsstelling te vorderen. Voor bedrijfsruimte is dat op zijn plaats omdat zich dat alleen in bepaalde gevallen voordoet, namelijk indien de huurder zijn bedrijf wenst over te dragen. Voor huurders van ligplaatsen van woonboten is dat niet passend, omdat in vrijwel alle gevallen bij overdracht van de woonboot dit belang bij indeplaatsstelling essentieel is. De wet zelf dient hier het recht op indeplaatsstelling te verlenen zonder dat daarvoor een procedure noodzakelijk is.

Dergelijke, voor de betrokkenen qua omvang en kosten bijna onoverkomelijke procedures zullen dan hopelijk tot het verleden gaan behoren.

Een reëel belang voor veel verhuurders zal zijn, dat zij niet geconfronteerd worden met een nieuwe huurder die onvoldoende waarborgen biedt voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst of dat de verhuurder anderszins redelijke bezwaren heeft tegen die persoon. Die bezwaren dienen wel geobjectiveerd te kunnen worden. In de hierbij meegezonden standaard huurovereenkomst van AGV (zie hierna onder het kopje "Model-huurovereenkomst) ziet u in artikel 10, vierde lid hoe dat door die partijen geformuleerd is. In vergelijkbare clauses in huurcontracten met woonbooteigenaren komen passages voor als:

'Verhuurder zal haar toestemming aan een dergelijke overdracht niet onthouden, tenzij de potentiële huurder niet van onbesproken gedrag is, of bekend staat als wanbetaler. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden Dit kunnen alleen aanvullende voorwaarden zijn in het belang van de openbare orde en veiligheid.'"

13. Met name gerechtshof Amsterdam 15 december 2012 bevat hierover overwegingen die enerzijds benadrukken dat onder het huidige recht de verhuurder niet om de belangen van de oorspronkelijk huurder heen kan, maar anderzijds zijn de "rechten" van de huurder in dat opzicht onzeker en slechts marginaal door de rechter te beoordelen op basis van de redelijkheid en billijkheid. Ik verwijs naar de overwegingen in het arrest 4.19-4.22.
14. Mogelijke niet wenselijke gevolgen van een indeplaatsstelling van rechtswege kan ondervangen worden door een systeem vergelijkbaar met artikel 7:269 BW, dat de bescherming van onderhuurders regelt: de verhuurder kan binnen zes maanden bij de rechter vorderen dat op (nader te bepalen) gronden de huurovereenkomst eindigt.

Overlijden huurder

15. Op 14 oktober 2014 schreef ik het volgende aan een ambtenaar van BZK die was betrokken bij de voorbereiding van het nu voorliggende wetsvoorstel:

"Onder het nu daarvoor geldende algemene huurrecht loopt de huurovereenkomst na overlijden van de huurder door en kunnen de erfgenamen de medewerking van de verhuurder afdwingen om tot

toedeling van het huurrecht aan een van de erfgenamen over te gaan (artikel 7:229 . BW).

Als zonder meer deze ligplaatsen gedefinieerd zouden worden als woonruimte in de zin van het burgerlijk wetboek zou de positie van de erfgenamen in dit opzicht ernstig verslechteren: artikel 7:268 BW regelt dat de huurovereenkomst voor woonruimte in beginsel twee maanden na het overlijden van de huurder eindigt. Voor woonruimte aan de wal is daar consensus over omdat het huurrecht aldaar geen wezenlijke economische waarde heeft. Voor woonboten is dat essentieel anders gezien de waarde van de woonboot, die voor een groot deel afhankelijk is van de beschikbaarheid van de ligplaats, en dus in geval van verhuur daarvan, van het overgaan van de huurovereenkomst op de erven.

Wetstechnisch lijkt mij dit eenvoudig op te lossen door een uitzondering te maken voor de toepasselijkheid van artikel 7:268. Het zou mooi zijn als dat in het wetgevingstraject direct meegenomen zou kunnen worden."

16. Ik heb daar niets aan toe te voegen dan een verwijzing naar randnummer 3 hiervóór ("Verschil in belangen"); in de toelichting is hierover helaas niets terug te vinden.

Geen huurbescherming voor de huurder van woonboten

17. Het is mijns inziens terecht dat het ontwerp geen huurbescherming voor de huurders van woonboten inhoudt, ik kan mij verenigen met hetgeen de toelichting daarover vermeld.
18. Er bestaat inderdaad geen behoefte aan, integendeel. Woonboten vormen binnen het woningenbestand van Nederland een aparte categorie. Zoals bekend zijn vrijwel alle woonboten eigendom van een particulier die de boot in ieder geval in eerste instantie zelf is gaan bewonen. Wanneer die particulier wegens omstandigheden besluit de boot voor kortere of langere tijd te verhuren, is de huurder zich over het algemeen volledig bewust van het feit dat er voor woonboten geen huurbescherming bestaat en is het een bewuste keuze van die huurder om op die wijze de huurovereenkomst aan te gaan.

Uit mijn praktijk ken ik geen gevallen waarin dat bezwaarlijk is voor de huurder, in tegenstelling tot de vele huurders van woningen ingebouwd om het goed die ik in de loop der jaren heb bijgestaan. Het invoeren van huurbescherming voor de huurder van de woonboot zou in veel gevallen een

groot nadeel voor de woonbooteigenaar met zich meebrengen, en zal ongetwijfeld ertoe leiden dat die eigenaar in de meeste gevallen zijn woonboot niet gaat verhuren.

19. Er gaan echter stemmen op om naast de ligplaats, de woonboot zelf wél onder de definitie van woonruimte in artikel 7:233 te brengen. Zou de wetgever daartoe toch besluiten, dan dient in ieder geval zeker gesteld te worden dat de bepalingen van de Leegstandwet ook op deze overeenkomst een van toepassing zijn. De woonboot dient dan in ieder geval opgenomen te worden in de definitie van "*woning*" in artikel 1 van de Leegstandwet.

Overgangsrecht

20. Het wetsvoorstel bevat een bijzonder eigenaardig overgangsrecht. Op huurovereenkomsten die gesloten worden na de inwerkingtreding van deze wet worden de huurbeschermingsbepalingen direct van toepassing. Dat is logisch en gebruikelijk bij dwingend recht. Maar op lopende huurovereenkomsten wordt deze wet pas twee jaar na de inwerkingtreding van toepassing. Dat betekent, dat verhuurders van ligplaatsen twee jaar lang de mogelijkheid hebben om de huurovereenkomst op te zeggen zonder dat zij daarin door de nieuwe huurbeschermingsregeling beperkt worden.
21. Dit overgangsrecht zou voor huurders om die reden wel eens bijzonder nadelig kunnen uitpakken. Als je huurbescherming invoert, moet je dat ook goed doen. Dat betekent dat de nieuwe wet direct na inwerkingtreding ook van toepassing dient te zijn op lopende huurovereenkomsten. Anders schiet de regeling zijn doel voorbij en wordt het paard achter de wagen gespannen.

Tot slot

22. Artikel 7:231 BW regelt dat de ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming van huurder uitsluitend door de rechter kan worden uitgesproken. Inherent aan de systematiek van het ontwerp en, ook inhoudelijk, niet meer dan logisch in het kader van de voorgenomen bescherming van de huurder van een ligplaats dient ook de ligplaats in de zin van het nieuwe artikel 236a te worden opgenomen in het eerste lid van artikel 7:231.
23. Precies hetzelfde geldt voor artikel 7:226 BW. In het licht van het ontwerp zou het onaanvaardbaar zijn dat bij overdracht van de ligplaats door de verhuurder de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst niet overgaan op de verkrijger. Daartoe dient de ligplaats ook in het vierde lid van dit artikel te worden opgenomen: dan kan niet bij de huurovereenkomst worden afgeweken van de regel "koop breekt geen

huur".

Hoogachtend,

C.G.P. Goudriaan

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C.G.P. Goudriaan', written over a white rectangular background.

Bijlage brief 18 februari 2014

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de Vaste Commissie voor Wonen en
Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Per emailbericht

cie.wr@tweedekamer.nl

Datum: 18 februari 2014

Inzake: Rechtsbescherming van woonbootbewoners

Uw ref: Motie Tweede Kamer 32 730 nr. 12; Beleidsreactie 5 februari 2014
van Minister BZK op rapport 'Vaste grond onder de voeten'

Onze ref: 20140004/CG/CG

E-mail: goudriaan@ungerhielkema.nl

Geachte leden van de commissie,

Op 5 februari 2014 zond de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties u een beleidsreactie op de aanbevelingen van het rapport 'Vaste grond onder de voeten'.

Naar aanleiding daarvan breng ik, onder verwijzing naar mijn brieven aan de minister en aan uw commissie van 19 augustus en 4 september 2013, het volgende onder uw aandacht. Ik verzoek u het onderstaande te betrekken bij de behandeling van deze kwestie.

Huurbescherming

Het beleidsvoornemen van de minister om huurbescherming voor de huurders van ligplaatsen van permanent bewoonde woonboten in te voeren is zonder meer een doorbraak te noemen. Tientallen jaren is hierop aangedrongen vanuit de woonbotenwereld.³ Tientallen jaren is dit door de regering, op basis van meestal behoorlijk oneigenlijke argumenten, tegengehouden.

Het is mijns inziens terecht dat deze huurbescherming volgens het beleidsvoornemen ook gaat gelden wanneer de overheid als verhuurder optreedt.

³ Zie ook de conclusie in mijn artikel "*Huurbescherming voor ligplaatsen van woonschepen*" in WR, tijdschrift voor huur- en bedrijfsruimterecht 2000, p. 140 v. (aflevering 6) dat ik als bijlage voeg bij het e-mailbericht waarmee deze brief wordt verzonden.

Kennelijk is de minister van plan om voor ligplaatsen een extra opzeggingsgrond in te voeren die de strekking zal hebben dat de huur ook beëindigd kan worden wanneer de ligplaats op publiekrechtelijke gronden niet meer als zodanig gebruikt mag worden. Men kan zich afvragen of invoering van een dergelijke extra opzeggingsgrond noodzakelijk is. Immers, bij woonruimte aan de wal komt het ook regelmatig voor dat het algemeen belang eist dat het gebruik als woonruimte dient te worden beëindigd. In die gevallen bieden de opzeggingsgrond het dringend nodig hebben voor eigen gebruik en het verwezenlijken van een bestemming krachtens een geldend bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor beëindiging van de huurovereenkomst.

Schadeloosstelling

Een belangrijk verschil tussen de huur van woonruimte in een pand en de huur van een ligplaats voor een woonboot is, dat de huurder van woonruimte in een pand niet de eigenaar van die woonruimte is. Woonboten zijn bijna altijd privé-eigendom, het water eronder vaak niet. Net zoals dat bij eigenaren van een woning belast met erfpacht het geval is.

Daarom dient aan de huurder bij toewijzing van de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst een schadeloosstelling te worden toegekend, hetzij in de vorm van een gelijkwaardige vervangende ligplaats, hetzij een financiële vergoeding ter grootte de waardevermindering van de woonboot als gevolg van het verlies van de ligplaats.

Directe werking

Het RIGO-rapport geeft suggesties voor de verbetering van de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats en dat is waar ook het beleidsvoornemen van de minister over gaat. Ik ga er dan ook van uit, dat, zoals gebruikelijk bij wetgeving met betrekking tot het huurrecht, de in te voeren wettelijke maatregelen directe werking zullen hebben. Met andere woorden, dat het overgangsrecht inhoudt dat de wetwijziging van toepassing is op lopende huurovereenkomsten.

Huurbescherming: twee lacunes

Voor wat betreft de huurbescherming met betrekking tot de ligplaats mis ik in de brief van de minister twee onderwerpen die in de wet geregeld zouden moeten worden, te weten huurbescherming ten aanzien van oevergrond bij woonboten en indeplaatsstelling.

Oevergrond

In de eerste plaats heeft huurbescherming voor alleen de ligplaats in het water weinig zin in die gevallen waarin de woonbooteigenaar (ook) de oevergrond die de toegang tot de woonboot vormt huurt. Die grond dient m.i. ook onder de in te voeren huurbescherming te vallen. Want huurbescherming voor de

ligplaats zelf betekent een versterking van de rechtspositie van de woonbooteigenaar, maar wat heeft hij daaraan als hij niet op zijn boot kan komen? Ik verwijs naar mijn brief van 19 augustus 2013, §§ 36 en 37.

De (nader te omschrijven) oevergrond dient hiertoe in de definitie van woonruimte in artikel 7:233 BW opgenomen te worden.

"Indeplaatsstelling" (overdracht van de huurovereenkomst bij verkoop van de woonboot)

In de tweede plaats dient in de wet een bepaling opgenomen te worden voor het geval dat de huurder van de ligplaats (resp. oevergrond) zijn woonboot verkoopt. De verhuurder zou verplicht moeten worden om de koper van de boot dan te accepteren als de opvolgend huurder van de ligplaats. Als een woonbootbewoner zijn boot wil verkopen kan de verhuurder nu in beginsel niet verplicht worden de koper als huurder te accepteren. En als hij dat weigert, is er sprake van een woonboot zonder ligplaats die slechts een fractie waard is van een woonboot mét ligplaats.

De onderhavige materie kan goed vergeleken worden met erfpacht. De huiseigenaar die de ondergrond van de gemeente in erfpacht heeft is krachtens het Burgerlijk Wetboek bevoegd dit erfpachtrecht over te dragen aan de koper van zijn huis. De eigenaar van de grond/erfverpachter kan dit niet tegenhouden. Omdat huur niet zoals erfpacht een zakelijk recht, maar een persoonlijk recht is, dient dit specifiek in de wet geregeld te worden.

Hoe die regeling er precies uit moet zien dient nader uitgewerkt te worden.⁴ Ik maak daarbij de volgende kanttekeningen.

Aansluiting zou gezocht kunnen worden bij het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 15 december 2012 (rechtspraak.nl, [ECLI:NL:GHAMS:2012:BW6419](https://eclw.nl/ECLI/NL:GHAMS:2012:BW6419)).⁵

⁴ Een huurrecht-jurist denkt bij de term "indeplaatsstelling" al gauw aan de bestaande wettelijke regeling voor bedrijfsruimte in artikel 7:307 BW. Die gedachte gaat hier niet op, omdat die bepaling de huurder de mogelijkheid biedt om in een procedure voor de rechter indeplaatsstelling te *vorderen*. Voor bedrijfsruimte is dat op zijn plaats omdat zich dat alleen in bepaalde gevallen voordoet, namelijk indien de huurder zijn bedrijf wenst over te dragen. Voor huurders van ligplaatsen van woonboten is dat niet passend, omdat in vrijwel alle gevallen bij overdracht van de woonboot dit belang bij indeplaatsstelling essentieel is. De wet zelf dient hier het recht op indeplaatsstelling te verlenen zonder dat daarvoor een procedure noodzakelijk is.

⁵ Rechtsoverwegingen 4.19 tot en met 4.21 gaan over het "*evident grote belang van de eigenaar van het woonschip*" bij het blijven gebruiken van de oevergrond en bij het behoud van de mogelijkheid tot huur van de naastgelegen oevergrond in geval van verkoop van de woonboot.

Deze uitspraak is de uitkomst is van een zeer langdurige, intensieve en kostbare procedure tussen een woonbooteigenaar en de verhuurder van de oevergrond bij die woonboot. Dat blijkt wel uit het arrest. De zaak benadrukt het grote belang van huurbescherming voor de ligplaats/oevergrond, en een vorm van indeplaatsstelling. Wordt deze materie in de wet geregeld, dan schept dit een grote vorm van rechtszekerheid en helderheid voor partijen. Dergelijke, voor de betrokkenen qua omvang en kosten bijna onoverkomelijke procedures zullen dan hopelijk tot het verleden gaan behoren.

Een reëel belang voor veel verhuurders zal zijn, dat zij niet geconfronteerd worden met een nieuwe huurder die onvoldoende waarborgen biedt voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst of dat de verhuurder anderszins redelijke bezwaren heeft tegen die persoon. Die bezwaren dienen wel geobjectiveerd te kunnen worden. In de hierbij meegezonden standaard huurovereenkomst van AGV (zie hierna onder het kopje “Model-huurovereenkomst) ziet u in artikel 10, vierde lid hoe dat door die partijen geformuleerd is. In vergelijkbare clausules in huurcontracten met woonbooteigenaren komen passages voor als:

“ Verhuurder zal haar toestemming aan een dergelijke overdracht niet onthouden, tenzij de potentiële huurder niet van onbesproken gedrag is, of bekend staat als wanbetaler. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden Dit kunnen alleen aanvullende voorwaarden zijn in het belang van de openbare orde en veiligheid.”.

Bestemmingsplannen

Opnemen van ligplaatsen in bestemmingsplannen wordt door de minister “nagestreefd” maar voornamelijk niet verplicht gesteld.

In de eerste plaats is dat naar mijn mening al verplicht op basis van de huidige regelgeving jurisprudentie, zie § 25 van mijn brief van 19 augustus 2013. Zou dat niet zo zijn, dan is het jammer dat de minister dat niet conform de suggestie van het RIGO alsnog verplicht wil stellen. In zijn opmerking over de in voorbereiding zijnde Omgevingswet kan ik geen motivering zien voor dit niet verplicht stellen. Ik verwijs naar het RIGO-rapport en mijn meergenoemde brief voor het belang hiervan voor de rechtspositie van de woonbooteigenaar.

Planschade

Ten onrechte besteedt de minister in zijn brief geen woord aan de suggestie van het RIGO, in mijn meergenoemde brief ondersteund, om de planschaderegeling te doen gelden voor woonbooteigenaren.

Onder 4.22 noemt het hof mogelijke omstandigheden die, ten tijde van de verkoop van de woonboot, kunnen meebrengen dat van de verhuurder niet kan worden gevergd aan verdere verhuring van de oevergrond mee te werken.

Als, op basis van het algemeen belang, een huiseigenaar als gevolg van een bestemmingsplan met een onevenredige waardevermindering van zijn huis te maken krijgt, krijgt hij die waardevermindering in de vorm van planschade vergoed. Er is geen enkele reden om, wanneer een ligplaats voor een woonboot wordt opgeheven met als gevolg een zeer substantiële waardevermindering van de boot⁶, de eigenaar daarvan dat recht op planschade te ontzeggen. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is hiermee, ten onrechte, geen rekening gehouden.

Model-huurovereenkomst

De minister gaat met de VNG in gesprek over onder meer een model-huurovereenkomst en verwijst in dat verband naar het standaardhuurcontract van Rijkswaterstaat (Domeinen/Rvob zal bedoeld worden). Dat laatste is in strijd met de teneur van het RIGO-rapport. Juist de zogenoemde Domeinencontracten zijn puur opgesteld vanuit de belangen van het Rijk als verhuurder en houden op geen enkele manier rekening met het woonbelang waar het bij het wonen op het water om gaat.

Een betere suggestie lijkt mij om te verwijzen naar de standaard-huurovereenkomst die in 2006 in gezamenlijk overleg tussen 400 woonbootbewoners uit het Vechtgebied en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) totstandgekomen is. Deze geldt voor de verhuur van ligplaatsen en oevergrond die bij het waterschap in beheer zijn en bevat beperkte opzeggingsgronden. Onder meer, samengevat, beëindiging van publiekrechtelijke toestemming voor het gebruik van de ligplaats. De overeenkomst bevat tevens een heldere clause voor indeplaatsstelling voor het geval de huurder van de ligplaats zijn woonboot verkoopt. Ik voeg een tekst van deze overeenkomst bij deze brief.

Ik merk hierbij op dat het ter beschikking stellen van een model-huurovereenkomst relatieve waarde heeft. Juist voor die gevallen waarin een verhuurder niet bereid is een dergelijke evenwichtige overeenkomst aan te gaan, is een dwingendrechtelijke wettelijke regeling onmisbaar.

Woonboot: "bouwwerk"?

Ik vraag nog de aandacht van uw commissie voor mijn pleidooi om wettelijk vast te leggen dat de Wabo niet van toepassing is op woonboten, §§ 28 en 29 van mijn brief van 19 augustus 2013.

Het betreft de voor de praktijk (zowel gemeenten als woonbooteigenaren) onwerkbaar situatie die is ontstaan nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van

⁶ Of wegens een andere bestemmingswijziging dan het opheffen van de ligplaats de woonboot onevenredig in waarde achteruit gaat.

de Raad van State sinds 2010 veel woonboten onder het regime van de Woningwet/Wabo heeft gebracht. Dat heeft tot gevolg dat voor het bouwen, verbouwen en aanwezig hebben van een dergelijke woonboot een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, die moet worden getoetst aan de bouweisen neergelegd in het Bouwbesluit 2012. De regering heeft echter in de toelichting op datzelfde Bouwbesluit (en op vele andere plaatsen) expliciet aangegeven dat woonboten niet onder de Woningwet vallen en dat daarom het Bouwbesluit daarop niet van toepassing is.

Niemand weet hoe daarmee omgegaan moet worden. Als een woonbooteigenaar wil verbouwen moet hij daarvoor een omgevingsvergunning aanvragen maar die moet formeel worden getoetst aan het Bouwbesluit. De meeste woonboten zouden afgebroken en opnieuw opgebouwd moeten worden om aan die eisen te kunnen voldoen.

De enige oplossing die ik op dit moment zie is, dat nogmaals, maar dan exclusief bij wet, bepaald wordt dat de Woningwet/Wabo niet van toepassing zijn op woonboten (meer precies: op drijvende constructies die bestemd zijn om permanent te worden bewoond).

Over deze materie verschijnt binnenkort een artikel in het blad *Praktijk Omgevingsrecht* (PRO; uitgegeven door SDU) van de hand van een aantal advocaten te Amsterdam die in hun praktijk veel met woonboten te maken hebben, waaronder ondergetekende.

Tot slot

Aan de in de conclusie van het rapport (§ 5.2 RIGO-rapport) gesignaleerde lappendeken van beleid, regels etc. wordt niets gedaan.⁷ Dat is jammer omdat dat voor de betrokkenen, huurders, eigenaren van ligplaatsen en oevergrond, bestuursorganen, etc.) veel nadelen heeft. Nu zou het moment moeten zijn om, eventueel na nader onderzoek dienaangaande, meer helderheid en duidelijkheid ter zake te scheppen.

Met vriendelijke groet,

C.G.P. Goudriaan

⁷ Vgl. mijn brief van 19 augustus 2013, §§ 5 en 8.