

mr. J.C. Klompé  
mr. D.M. Woelinga

**Per consultatieformulier**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijkrelaties  
t.a.v. de heer drs. S.A. Blok  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Uw ref. : Wetsvoorstel verbetering huurbescherming huurders ligplaatsen  
Dossier :  
Inzake :

Loosdrecht, 28 oktober 2016

Geachte heer Blok,

Hiermede maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het gepubliceerde concept wetsvoorstel huurbescherming ligplaatsen.

In de praktijk van ons nautisch gerichte advocatenkantoor treden wij al geruime tijd regelmatig op voor zowel eigenaren als huurders van ligplaatsen.

Voorop wil ik stellen dat de door het wetsvoorstel beoogde huurbescherming in de praktijk al aanwezig is. Publiekrechtelijke verhuurders van ligplaatsen zullen zelden of nooit lopende ligplaatsovereenkomst willen opzeggen, althans niet zonder redelijk gelijkwaardige alternatieve ligplaatsen aan te bieden. En particuliere ligplaatseigenaren hebben in de regel ligplaatsovereenkomsten met huurders gesloten waarin de mogelijkheid om de overeenkomst gedurende de looptijd tussentijds zomaar op te zeggen is uitgesloten, of in ieder geval aan strenge beperkingen is gebonden. Daar komt bij dat ook de rechterlijke macht geneigd is om huurders van ligplaatsen in voorkomende gevallen vergelijkbare bescherming te bieden als huurders van woningen aan de wal. Ik zie dus het nut van aanvullende regelgeving op dit gebied op voorhand niet erg in, maar ondersteun wel het uitgangspunt dat huurders van ligplaatsen beschermd dienen te worden tegen al te gemakkelijk beëindigen van de huurovereenkomst door wispelturige verhuurders.



Mij valt op dat zowel in de MvT als in het aanleiding gevende rapport 'Vaste grond onder de voeten' de positie van particuliere verhuurders sterk onderbelicht is. Net als bij eigenaren van woningen aan de wal moet onder ogen worden gezien dat particuliere eigenaren van ligplaatsen niet, of minder gemakkelijk, bereid zullen zijn hun ligplaats te verhuren, indien de bescherming van die huurder het vervolgens onmogelijk of heel moeilijk maakt om ooit aan de verhuur een einde te maken. Uitgangspunt dient mijns inziens te blijven het zelfbeschikkingsrecht van de eigenaar van een ligplaats om daarmee binnen zekere grenzen te doen wat hem goed dunkt.

Waar dat bij publiekrechtelijke eigenaren van ligplaatsen amper voorstelbaar is, zijn bij particuliere eigenaren wel degelijk te respecteren redenen denkbaar om na verloop van tijd, en met in acht nemen van een rechtvaardige termijn, de huurovereenkomst weer te kunnen beëindigen. Daarbij moet niet worden vergeten dat ook bij woonschepen op particuliere ligplaatsen weliswaar de waarde van de ligplaats een belangrijk deel uit maakt van de koopprijs van de woonboot, maar dat daarbij doorgaans sprake is van aanzienlijke overwaardering, waar de eigenaar van de ligplaats part noch deel aan heeft gehad en ook geen profijt van heeft getrokken. Vóór de kredietcrisis waren banken bereid woonschepen te financieren op particuliere ligplaatsen en daarbij de ogen te sluiten voor de betrekkelijke onzekerheid en het niet vrij overdraagbaar zijn van zo een ligplaats. Die overwaardering van particuliere ligplaatsen is dus het gevolg van de lichtzinnige wijze waarop banken in het verleden woonschepen financierden en van de even lichtzinnige wijze waarop eigenaren van woonschepen akkoord gingen met te hoge waarderingen en bereid waren overtrokken koopsommen te betalen. In feite hebben zij zich ertoe laten verleiden aanzienlijke bedragen neer te leggen voor een ligplaats, zonder zich er voldoende van bewust te zijn dat zij daarvan niet alleen niet de eigendom verkregen, maar ook slechts beperkte en niet zonder meer overdraagbare rechten. Nogmaals, dit kan de particuliere eigenaren van die ligplaatsen, die in veel gevallen de prijsontwikkelingen met lede ogen hebben aangezien en daar niet van hebben geprofiteerd, niet worden aangerekend en zij dienen daar ook niet op te worden afgerekend.

Vriendelijk verzoek ik u bij het opstellen van het definitieve ontwerp rekening te houden met de bijzondere positie van de particuliere eigenaren van ligplaatsen, in die zin dat hen de mogelijkheid om lopende huurovereenkomsten na verloop van tijd op te zeggen niet geheel wordt ontnomen. Daartoe stel ik voor in het voorstel aan artikel 7:274 lid 1 BW de mogelijkheid moeten worden toegevoegd om bij de verhuur van ligplaatsen op te mogen zeggen met een beroep op gewichtige reden, waarbij de invulling van dat begrip wat mij betreft aan de rechtspraak kan worden overgelaten. In feite zal dan in rechte een belangenafweging plaatsvinden zoals dat thans ook gebeurt. Zonder een dergelijke bepaling komt de rechter aan een belangenafweging niet toe.

Tenslotte wijs ik u er op dat ook bij de verhuur van ligplaatsen door particuliere eigenaren tijdelijke huurovereenkomsten voorkomen, doorgaans voor de duur van meerdere jaren. In dergelijke gevallen wenst de eigenaar zijn ligplaats slechts te verhuren voor een bepaalde periode, omdat hij er daarna andere plannen mee heeft. Onmogelijk maken van tijdelijke verhuur langer dan één jaar, zoals bij de verhuur van woonruimte aan de wal, leidt er



onherroepelijk toe dat particuliere eigenaren niet meer tot tijdelijke verhuur over zullen gaan, zodat deze ligplaatsen zullen komen te vervallen en niet meer voor eigenaren van (varende) woonschepen beschikbaar zullen zijn. Als verhuur van een ligplaats voor een van te voren met de huurder overeengekomen periode niet meer mogelijk is, zullen verhuurders van ligplaatsen daar voor passen, omdat zij na verloop van de overeengekomen periode niet meer mogen opzeggen. Vriendelijke verzoek ik u het ertoe te leiden dat in het ontwerp wetsvoorstel de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van ligplaatsen mogelijk blijft, ook voor langere perioden.

Vriendelijk verzoek ik u mijn suggesties bij de verdere uitwerking van het wetsvoorstel te betrekken.

Met vriendelijke groet,

J.C. Klompé

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves that form a stylized representation of the name J.C. Klompé.