

WR 2023/47

## Huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten

A.P.W. Tonen, datum 23-03-2023

Datum	23-03-2023
Auteur	A.P.W. Tonen
JCDI	JCDI:ADS692925:1
Vakgebied(en)	Volkshuisvesting en wonen / Bijzondere onderwerpen Huurrecht / Algemeen

### 1. Inleiding

Met ingang van 1 juli 2022 is de wet ingevoerd die de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen moet verbeteren.<sup>[1]</sup> De wet beoogt huurders van ligplaatsen voor woonboten een huurbescherming te bieden gelijkwaardig aan die van huurders van woningen op de wal. Daartoe is (met name) de vierde titel van Boek 7 BW met diverse artikelen uitgebreid of zijn bestaande artikelen aangevuld.

Volgens het rapport *Vaste grond onder de voeten* uit 2013<sup>[2]</sup> telt Nederland ongeveer 12.000 ligplaatsen voor woonboten. Daarvan is 76% in het bezit van publiekrechtelijk lichamen, die veelal de woonbooteigenaren door precario of erfpacht voor dit gebruik belasten. Het aantal ligplaatsen in particuliere handen bedraagt ongeveer 3000. Daarnaast heeft het Rijk naar schatting een duizendtal ligplaatsen in de verhuur en is er een aantal gemeenten dat gebruikmaakt van de huurovereenkomst in plaats van het precario (precieze cijfers ontbreken). Naar schatting zal de wetwijziging op ongeveer 5000 ligplaatsen betrekking hebben.<sup>[3]</sup> Het totaal aantal ligplaatsen is in de loop der jaren redelijk constant gebleken en breidt zich niet uit. Dit relatief beperkt en constant aantal ligplaatsen illustreert het grote belang van een verbetering van de rechtspositie voor de huurders van ligplaatsen.

Volgens het hiervoor aangehaalde rapport kon destijds voor een woonboot zelf een gemiddelde prijs van € 127.000 worden aangehouden, terwijl de gemiddelde waarde van een woonboot met ligplaats op € 327.000 werd gesteld. De absolute bedragen zullen thans hoger zijn, maar het mag worden aangenomen dat het substantiële verschil tussen een verkoop met of zonder ligplaats op een vergelijkbaar bedrag is blijven staan.

Drijvende objecten die voor bewoning worden gebruikt, worden met diverse termen aangeduid. Ik zal hier over 'woonboot' spreken als overkoepelende term voor al deze objecten.

### 2. Situatie voor invoering van de wet

Zoals gezegd, wordt een substantieel deel van de ligplaatsen in Nederland door de bewoners van woonboten gehuurd. Deze huurovereenkomsten vielen voor invoering van de nieuwe wet onder het algemene verbintenissenrecht en onder de eerste vier afdelingen van Boek 7 BW, waarin een algemene regeling voor huurovereenkomsten is opgenomen. Voor deze overeenkomsten geldt niet een huurbescherming zoals de wet deze voor woonruimte op de wal kent.<sup>[4]</sup> Dat betekende in de praktijk dat huurders van ligplaatsen, voor wat betreft de opzeggingsgronden van de overeenkomst, de rechten bij verkoop van de woonboot en die bij

overlijden van de huurder, geheel afhankelijk waren van hetgeen daarover in de betreffende huurovereenkomst was opgenomen. Dit heeft vaak tot onduidelijke situaties en geschillen geleid. Hoewel in de rechtspraak wel enige bescherming tegen al te drastische opzeggingen door de verhuurder van de ligplaats werd geboden,<sup>[5]</sup> bleef - door het ontbreken van een deugdelijke wettelijke regeling - de onzekerheid over de afloop van een procedure bestaan. Dit terwijl de financiële belangen voor de huurders van ligplaatsen groot zijn. In veel gevallen hebben zij bij de aankoop van de woonboot en het daarbij horend recht op het gebruik van de ligplaats (indeplaatsstelling) een omvangrijk bedrag betaald (zie hierboven), dat vaak ook nog extern gefinancierd is.

### 3. Huur ligplaats is huur woonruimte

Met de invoering van de wet wordt onderkend dat het wonen op een woonboot vergelijkbaar is met het wonen in een huurwoning op de wal en dat woonbootbewoners om die reden aanspraak kunnen maken op eenzelfde huurbescherming. Dit laatste wordt gerealiseerd door de huurovereenkomst van een ligplaats voor woonboten binnen het bereik te brengen van afdeling 5 van titel 7.4 BW, "huur van woonruimte".

Dat is tot uitdrukking gebracht met een aanvulling van de definitie van woonruimte in artikel 7:233 BW met het begrip 'ligplaats'.<sup>[6]</sup> Dit begrip wordt vervolgens gedefinieerd in een nieuw artikel 7:236a BW: "*Onder ligplaats wordt verstaan een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object.*" Dat de plaats in het water bestemd is voor het afmeren blijkt enerzijds uit de feitelijke omstandigheden, waaruit kan worden opgemaakt wat de bedoeling van de eigenaar is<sup>[7]</sup> en anderzijds uit de bedoeling van partijen, zoals deze uit hun contract blijkt. Het gaat hierbij derhalve om een contractuele bestemming en niet een publiekrechtelijke bestemming. Zo staat het ontbreken van de betreffende plaats in het water als ligplaats in een bestemmingsplan niet in de weg aan het bestemmen door partijen van deze plaats als ligplaats.<sup>[8].<sup>[9]</sup></sup>

Een permanente bewoning van de woonboot is niet vereist, zodat recreatief gebruikte woonboten eveneens huurbescherming (gaan) genieten.<sup>[10]</sup> Dat is enerzijds vreemd, aangezien de wet het *woonbelang* van de huurder van een ligplaats beoogt te beschermen. Anderzijds wordt de begrippen 'wonen' en 'woonruimte' ook bij de verhuur van een gebouwde onroerende zaak in de rechtspraak ruim uitgelegd, zodat niet valt in te zien dat bij de verhuur van een ligplaats anders te doen.

De gekozen omschrijving "*voor bewoning bestemd drijvend object*" laat alle ruimte om alle vormen van wonen op het water daaronder te laten vallen.<sup>[11]</sup>

Het is goed hier te benadrukken dat de uitbreiding van de huurbescherming geldt voor de huurders van ligplaatsen en niet voor de huurders van woonboten. Volgens de wetgever is daarvan afgezien omdat niet gebleken is dat daar behoefte aan bestaat. Dat is naar mijn mening een merkwaardige redenering, aangezien als bekend verondersteld mag worden dat elke huurder van woonruimte behoefte heeft aan huurbescherming. Niet valt in te zien waarin de huurder van een (on)zelfstandige woning op een woonboot verschilt van een dergelijke huurder op de wal, zodat een dergelijke bescherming niet zou worden gewenst.

### 4. Huurbescherming bij opzegging en ontbinding

De huurbescherming bij opzegging zoals die geregeld is voor woningen op de wal, is door de nieuwe wet ook van toepassing geworden op de huur van ligplaatsen. Daardoor kan de huur van een ligplaats die voor onbepaalde tijd of voor bepaalde tijd voor een duur van langer dan twee jaar is aangegaan nu nog slechts worden opgezegd op de wijze en op de limitatief genoemde gronden zoals in artikel 7:271 BW en artikel 7:274 BW is bepaald.<sup>[12]</sup> Indien de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, blijft ook hier de huur voortduren totdat de rechter daarover onherroepelijk heeft beslist.

De huurder van een ligplaats kan bij beëindiging van de overeenkomst door de rechter op grond van dringend

eigen gebruik (artikel 7:274 lid 1 onder c BW) of op grond van de verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan (artikel 7:274 lid 1 onder e BW) aanspraak maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten (artikel 7:275 BW). Huurders van ligplaatsen kunnen aanspraak maken op de minimumbijdrage als bedoeld in het vierde lid. Veelal zullen deze kosten aanzienlijk hoger zijn dan bij een verhuizing van een inboedel op de wal, omdat vaak de woonboot zelf moet worden verplaatst. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe ver rechters zullen gaan met de discretionaire bevoegdheid deze vergoeding in dat geval substantieel te verhogen. Voorts kan de huurder van een ligplaats nu aanspraak maken op de schadevergoeding indien blijkt dat bij de verhuurder de wil het gehuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen, niet werkelijk aanwezig was (artikel 7:276 BW).

De huidige bescherming van de huurder van een ligplaats strekt zich ook uit tot de verkoop van het gehuurde. De regel 'koop breekt geen huur' die is vastgelegd in artikel 7:226 BW, geldt thans eveneens voor deze huurders.

Met de toevoeging van de ligplaats aan artikel 7:231 BW kan ook de ontbinding van de huur van een ligplaats wegens een tekortkoming van de huurder, alleen door rechterlijke tussenkomst plaatsvinden.

## 5. Voortzetting bij medehuur

Door het toepasselijk worden van de bepalingen met betrekking tot medehuur op de huurovereenkomst voor een ligplaats, wordt de positie van derden die met de huurder op de woonboot samenleven, zoals echtgenoot, geregistreerd partner (artikel 7:266 BW) of duurzame samenwoner/medehuurder (artikel 7:267 BW), aanzienlijk verbeterd. Bij vertrek van de huurder van de woonboot, bijvoorbeeld na een (echt)scheiding, hebben zij thans aanspraak op een voortzetting van de huur van de ligplaats.

## 6. Voortzetting na overlijden huurder

Voor de situatie bij het overlijden van de huurder van de ligplaats is, voor een afwijkende regeling gekozen,<sup>[13]</sup> die weinig doordacht lijkt. Bij het overlijden van de huurder van een woning op de wal geldt de regeling van artikel 7:268 BW en zal de huur, bij gebrek aan een medehuurder, aan het einde van de tweede maand na overlijden eindigen. Zou deze regeling ook gelden voor huurders van de ligplaatsen, dan zou dat de erven ernstig benadelen. De op ligplaats gelegen woonboot is in de meeste gevallen immers eigendom van de overleden huurder. Zou de huur na diens overlijden op korte termijn en van rechtswege eindigen, dan zouden zijn erven op zoek moeten gaan naar een andere ligplaats. Deze zijn vrijwel niet beschikbaar,<sup>[14]</sup> dan wel alleen tegen hoge kosten te verwerven. De waarde van de woonboot met ligplaats zou daardoor voor de erven aanzienlijk afnemen en zelfs een negatieve waarde kunnen aannemen. De wetgever heeft er daarom voor gekozen in artikel 7:268a BW<sup>[15]</sup> de regeling van artikel 7:268 lid 6 BW voor de eigenaar van de woonboot op de gehuurde ligplaats uit te sluiten. Daarmee wordt de algemene regel van artikel 7:229 BW van toepassing, waarin is bepaald dat het overlijden van de huurder (of de verhuurder) de huurovereenkomst niet doet eindigen. De verhuurder is verplicht mee te werken aan de toedeling van het huurrecht aan een of meer erfgenamen (lid 3).<sup>[16]</sup> Voor deze situatie (na het overlijden van de huurder blijft geen medebewoner op de woonboot achter) is de gekozen oplossing nog aanvaardbaar. De erven worden aldus in staat gesteld de woonboot zelf te behouden of deze te verkopen aan een derde (de verhuurder zal op grond van de hierna te bespreken indeplaatsstellingsregeling daaraan zijn medewerking moeten verlenen).

Hoe is de situatie na overlijden van de huurder van de ligplaats voor de achtergebleven echtgenoot/geregistreerd partner en medehuurder/samenwoner? Bij een woning op de wal worden deze medehuurders beschermd door het bepaalde in de eerste twee leden van artikel 7:268 BW. Dit artikel is echter voor huurders van ligplaatsen geheel uitgesloten.

De echtgenoot/geregistreerd partner wordt wat de aanspraak op voortzetting van de huurovereenkomst betreft

[17]

in beginsel beschermd door het hiervoor genoemde artikel 7:229 lid 3 BW. Dat is echter alleen het geval indien er naast deze achtergebleven partner nog andere erfgenamen zijn. Is dat laatste niet het geval, dan is het derde lid van artikel 7:229 lid 3 BW niet van toepassing. Op welke basis deze partner de huur van de ligplaats nog zou kunnen voortzetten,<sup>[18]</sup> is onduidelijk. Het derde lid van artikel 7:266, waarin is bepaald dat de medehuurder huurder wordt als de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, biedt hier geen soelaas, aangezien met de uitsluiting van het zesde lid van artikel 7:268 BW de huur door het overlijden van de huurder niet zal eindigen.

Voor de samenwoner van de overleden huurder is het hiaat in de regeling zo mogelijk nog groter. Daarvoor geldt de bescherming van het derde lid van artikel 7:229 BW niet, tenzij deze bij testament van de huurder eigenaar<sup>[19]</sup> van de woonboot is geworden, waardoor de regeling van artikel 7:229 lid 3 BW ook voor hem/haar in beeld komt.

Voorts komt in dit verband nog de vraag op wat de positie is van de oorspronkelijke medehuurder, die na echtscheiding of verbreken van de samenleving met de huurder, in de woonboot is blijven wonen, maar die daarvan geen eigenaar is geworden en evenmin erfgenaam van de huurder is. Op basis van artikel 7:266 BW of artikel 7:267 BW heeft deze de huur van de ligplaats voortgezet. Na overlijden van de oorspronkelijke huurder/eigenaar komt de eigendom van de woonboot toe aan de erven. Deze kunnen echter geen aanspraak maken op een voortzetting van de huur ex artikel 7:229 lid 3 BW, aangezien de erflater ten tijde van overlijden geen huurder (meer) was van de ligplaats. De erven hebben geen aanspraak op de (hierna te bespreken) indeplaatsstelling, aangezien zij geen huurders zijn van de ligplaats. De zittende huurder kan evenmin een beroep doen op de indeplaatsstelling, aangezien deze geen eigenaar is van de woonboot. Het komt mij voor dat dit een onvoorzien hiaat is in de nieuwe wet,<sup>[20]</sup> waarvoor erven en huurder (vooralsnog) zelf een oplossing dienen te vinden.<sup>[21]</sup>

## 7. Onderhuur

De onderhuurbescherming van artikel 7:269 BW bij beëindiging van de hoofdhuur, is volgens de Minister niet op de huur van ligplaatsen van toepassing.<sup>[22]</sup> Voor mij is onduidelijk waarom dat het geval is. Het artikel is bij de invoering van de nieuwe wet niet uitgesloten. Dit punt heeft bij de parlementaire behandeling van de wet geen aandacht gekregen. Er zijn twee situaties denkbaar. Ten eerste die waarin de ligplaats met de daarop gelegen woonboot wordt onderverhuurd. Niet valt in te zien waarom de onderhuurder hier de bescherming van artikel 7:269 BW zou moeten worden ontzegd. Ten tweede zou alleen de woonboot door de eigenaar aan een derde kunnen worden verhuurd. In dat geval is er geen sprake van onderverhuur van de ligplaats en blijft de bescherming van artikel 7:269 BW hier terecht buiten beeld.

## 8. Indeplaatsstelling

Een voor huurders van ligplaatsen belangrijke wettelijke aanvulling is de regeling van de indeplaatsstelling van de koper van de woonboot. In beginsel wordt ervan uitgegaan dat de drie betrokken partijen zelf daarover overeenstemming bereiken. Is dat niet het geval, dan kan de huurder van de ligplaats die tevens eigenaar is van de daarop afgemeerde woonboot een beroep doen op de indeplaatsstelling van Art. 7:270b BW.<sup>[23]</sup> Huurders kunnen de indeplaatsstelling bij de rechter vorderen. Deze zal beslissen met inachtneming van de omstandigheden van het geval (lid 2). De rechter kan de vordering alleen toewijzen als blijkt dat de huurder een zwaarwichtig belang heeft bij de toewijzing. Dat zal - gelet op de eerdergenoemde financiële belangen bij de huurder - naar verwachting vrijwel steeds het geval zijn. De rechter zal de vordering afwijzen als blijkt dat de beoogde nieuwe huurder onvoldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur. De rechter kan tot slot aan het toewijzen van de vordering voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen (lid 3).

Huurders worden door de geboden mogelijkheid tot indeplaatsstelling in staat gesteld bij verkoop van de

woonboot de investering terug te krijgen die zij destijds bij de aankoop van de woonboot met ligplaats hebben gedaan. Bij verkoop van de woonboot met ligplaats zijn zij niet langer afhankelijk van de medewerking van de verhuurder.

Een complicerende factor in dit verband kan nog zijn dat de wettelijk gegeven aanspraak op indeplaatsstelling (artikel 7:270b BW) slechts ziet op de plaats in het water waar de woonboot is gelegen (de ligplaats) en niet tevens op het gebruik van de aangrenzende oever/walkant.<sup>[24]</sup> Zijn de ligplaats en de oever in handen van dezelfde eigenaar, dan kan de oever als een onroerende aanheerigheid van de woonruimte<sup>[25]</sup> worden aangemerkt en langs die weg wellicht een onderdeel van de indeplaatsstelling worden. Daarnaast zou met een beroep op de redelijkheid en billijkheid ook een overdracht van het gebruik van de oever aan de opvolgend huurder kunnen worden bedongen.

Het blijkt evenwel dat in ruim de helft van de gevallen de ligplaats en de oever in handen zijn bij verschillende partijen.<sup>[26]</sup> Daarbij kunnen zich twee verschillende situaties voordoen. De overheid is eigenaar van de oever, maar niet van de ligplaats. De opvolgend huurder van de ligplaats zou de overheid met een beroep op de beginselen van behoorlijk bestuur kunnen dwingen hem toegang tot de ligplaats via de oever te verlenen. Het kan ook zijn dat de overheid eigenaar is van de ligplaats en een particulier eigenaar van de oever. In dat geval kan de eigenaar/verhuurder van de oever weigeren mee te werken de koper van de woonboot ook als nieuwe huurder van de oever te aanvaarden. Daarmee wordt de gang over dit grondperceel aan de nieuwe huurder ontzegd en zal deze via het water de openbare weg moeten zien te bereiken.<sup>[27]</sup>

## 9. Geen huurprijsbescherming

In de nieuwe wet is geen regeling voor huurprijsbescherming opgenomen. De motivering die daarvoor door het kabinet is gegeven, is het feit dat huurders van ligplaatsen - gelet op de waarde van de woonboot en ligplaats - een inkomens- en vermogenspositie hebben die uitstijgt boven die van de huurders voor wie de huurprijsbescherming in het leven is geroepen. De huurders van ligplaatsen worden gelijkgesteld aan de huurders van woningen in de vrije sector. De wettelijke regeling voor de huurprijs is vergelijkbaar met die van de geliberaliseerde huurprijs van woonruimte.<sup>[28]</sup> Nu voor deze jaarlijkse huurverhogingen ook maxima kunnen worden gesteld, gelden deze ook voor de jaarlijkse verhoging van de huur voor een ligplaats.<sup>[29]</sup>

Een beding in de huurovereenkomst waarbij de verhuurder de mogelijkheid wordt geboden de huurprijs te verhogen bij verkoop van de woonboot, lijkt mij op gespannen voet staan met de regeling van de indeplaatsstelling en zal om die reden niet in stand te kunnen blijven.

Aangezien de huurprijs voor een ligplaats tot die van de vrije sector wordt verklaard, behoort een toetsing van de aanvangshuurprijs niet tot de mogelijkheden.<sup>[30]</sup>

## 10. Directe werking/overgangsrecht

De wet is van toepassing op alle huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten die na de inwerkingtreding zijn aangegaan. Voor de overeenkomsten die al liepen op 1 juli 2022 geldt een ruime overgangstermijn van twee jaar.<sup>[31]</sup> Voor deze overeenkomsten gaat de wet derhalve gelden vanaf 1 juli 2024.

De wetgever heeft getracht daarmee een gulden middenweg te vinden tussen enerzijds het gegeven dat door de wet van overheidswege stevig wordt ingegrepen op de contractsvrijheid van partijen en anderzijds het feit dat er - gelet op het beperkte aantal ligplaatsen - niet veel nieuwe huurovereenkomsten worden aangegaan.<sup>[32]</sup> Zou de wet alleen van toepassing zijn op overeenkomsten die na de inwerkingtreding zijn gesloten, dan zou het vele jaren duren voordat de beoogde huurbescherming voor een substantieel deel van de woonbooteigenaren zou gaan gelden. De overgangstermijn kan door verhuurders worden gebruikt om te bezien of zij de lopende overeenkomst, in het licht van de aanstaande wijzigingen, nog (ongewijzigd) willen voortzetten, of dat zij deze (voor zover het contract dat toelaat)<sup>[33]</sup> willen opzeggen. De minister heeft de

verwachting uitgesproken dat dit laatste wel mee zal vallen, gezien het geringe aantal alternatieven voor een andere rendabele aanwending van de ligplaats.

De vraag of deze aannahme juist is, valt thans nog niet te beantwoorden. Mij zijn tot nu toe geen rechterlijke uitspraken bekend waarin een opzegging van de huur van de ligplaats gegrond is op de aanstaande en ingrijpende wijzigingen die op het contract na 1 juli 2024 van toepassing zullen zijn. Ik sluit echter niet uit dat een fors aantal particuliere verhuurders de huurprijs voor het lopende contract zal willen aanpassen,<sup>[34]</sup> nu de bestaande overeenkomst voor de huurder aanzienlijk in waarde zal stijgen als de wet ook daarop van toepassing wordt. Immers, door de huurbescherming wordt een langdurig gebruik van de ligplaats gewaarborgd en door de mogelijkheid van indeplaatsstelling kan de woonboot met ligplaats voor een hoger bedrag worden verkocht. De onzekerheid over de levensvatbaarheid van het hierna te bespreken provisiebeding kan daarbij voor de verhuurders ook een rol spelen.

## 11. Provisiebeding

In veel huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten is van oudsher een beding opgenomen waarbij op een of andere wijze is bepaald dat de verhuurder bij verkoop van de woonboot door de huurder een deel van de verkoopprijs van de huurder zal ontvangen.<sup>[35]</sup> Veelal wordt dit uitgedrukt in een percentage van de verkoopprijs. Met deze regeling wordt tegemoetgekomen aan de wens van de verhuurder mee te kunnen profiteren van de verkoop. Dat vindt zijn grond in het gegeven dat - zoals hiervoor is beschreven - bij verkoop van een woonboot *met* ligplaats een overgroot deel van de verkoopprijs wordt bepaald door de mogelijkheid na aankoop van de woonboot ook het gebruik van de ligplaats te kunnen voortzetten. Eigenaren van ligplaatsen profiteren met deze regeling bij verkoop mee van de waarde die hun eigendom (ligplaats) kennelijk in het economische verkeer heeft.

Overigens wordt deze bepaling - voor zover mij bekend - uitsluitend opgenomen in huurovereenkomsten die door particuliere eigenaren worden gesloten. In huurovereenkomsten aangegaan door het Rijk of lagere overheden komt een dergelijke regeling niet voor.

Het is interessant te bezien of deze provisieregeling ook na de invoering van de wet in stand zal blijven. Immers, als gevolg van de nieuwe wet zal ook het bepaalde bij artikel 7:264 lid 1 BW (onredelijk voordeel) als toetssteen binnen het bereik van de huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten komen te vallen.

Het is duidelijk dat de onderhavige provisieregeling als een beding kwalificeert dat gemaakt is in verband met de totstandkoming van de huurovereenkomst. Zonder provisieregeling zou de overeenkomst - waarschijnlijk - niet zijn gesloten door de verhuurder. Het is verder een voordeel dat is bedongen bij het aangaan van de huurovereenkomst. De vraag zal zijn of dit als een *onredelijk voordeel* valt aan te merken. Dit laat zich naar mijn idee niet eenvoudig beantwoorden. Waar tot op heden een provisieregeling kon gelden als een compensatie voor een goede indeplaatsstellingsregeling en een beperkte mogelijkheid tot opzegging van de huur, wordt deze bescherming na invoering van de wet van rechtswege al in belangrijke mate geboden.<sup>[36],[37]</sup> Blijft over de compensatie van de verhuurder voor de hogere verkoopprijs die de huurder kan bedingen door de mogelijkheid van verkoop van de woonboot met ligplaats. Ik zou zeggen dat het bedingen van enig voordeel op deze grond niet snel als een onredelijk voordeel kan worden bestempeld. Het zal in de praktijk moeten blijken waar dit omslagpunt van redelijk naar onredelijk komt te liggen. Het door de verhuurder bedongen voordeel zal in balans moeten zijn met de voordelen die de huurder geniet door het aangaan van deze overeenkomst. De kantonrechter kan overigens het beding gedeeltelijk nietig verklaren (het percentage beperken en het overige deel dan als onredelijk bestempelen) en de regeling voor het overige in stand laten. Zoals hiervoor bij de indeplaatsstelling beschreven, ziet deze in veel gevallen slechts op de ligplaats en niet tevens op het gebruik van de oever. In hoeverre de weigering van de verhuurder ook de oever aan de opvolgend huurder van de ligplaats te verhuren van invloed zal zijn op redelijkheidstoets van de bedongen provisie, zal in de praktijk moeten blijken.<sup>[38]</sup>

Dat laatste geldt eveneens voor de reactie van de verhuurders van ligplaatsen van de contracten die voor 1 juli

2022 zijn aangegaan. Gaan deze streven naar een verhoging van de huurprijs in het licht van de aanstaande doorwerking van de nieuwe wet in het lopende contract?

Een aanpassing van de wet op het punt van de bescherming van huurders van woonboten en van onderhuurders van ligplaatsen, van de achtergebleven (mede)bewoners na overlijden van de huurder, alsook op het punt van de aanspraak op de indeplaatsstelling van de huur van de oever en uitsluiting van de mogelijkheid tot het aangaan van huurovereenkomsten korter dan twee jaar, lijkt mij wenselijk en in sommige gevallen noodzakelijk.

---

## Voetnoten

[1] [Kamerstukken 2019/20, 2021/22, 35408](#), Wijziging van Boek 7 BW in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, *Stb.* 2022,152.

[2] S. Zeelenberg, J. Scheel-Goedhart & Y. Grooten, RIGO Research en Advies BV/Grooten Advies & Management, *Vaste grond onder de voeten. Over de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats*, (in opdracht van het Ministerie van BZK/WBI) (2013).

[3] [Kamerstukken II 2019/20, 35408, nr. 3](#), p. 4.

[4] Afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 BW.

[5] Veelal werd daarbij als toets voor de opzegbaarheid van de huurovereenkomst de maatstaf van het arrest *Latour/De Bruijn* (HR 3 december 1999, NJ 2000/120) gehanteerd: “ *kunnen de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de concrete omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts tot beëindiging van de overeenkomst leidt indien een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging bestaat.*” Zie verder ook J.M. Heikens, ‘Opzegging van huurovereenkomsten voor (on)bepaalde tijd (met en) zonder contractuele of wettelijke beëindigingsregeling ex artikelen 6:248 BW en 7:228 BW’, *WR* 2021/18.

[6] Art. 7:233 BW: Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen, een standplaats, of een *ligplaats*, alsmede de onroerende aanhorigheden.

[7] Zijn er op de aangrenzende oever bijvoorbeeld voorzieningen aanwezig om af te meren en/of zijn er aansluitingen voor nutsvoorzieningen?

[8] [Kamerstukken II 2019/20, 35408, nr. 3](#), p. 12 onder E.2.

[9] De aanbeveling in het in noot 2 genoemde rapport overheden te verplichten de ligplaats in het bestemmingsplan op te nemen, is niet door het kabinet overgenomen. Anderzijds wordt er wel naar gestreefd de ligplaats in het omgevingsplan van de nog in te voeren Omgevingswet te laten opnemen. [Kamerstukken II 2021/22, 35408, nr. 6](#), p. 5.

[10] [Kamerstukken II 2021/22, 35408, nr. 6](#), p. 3.

[11] Zoals arken, niet varende woonboten, varende woonboten, waterwoningen.

[12] Het lijkt niet waarschijnlijk dat er huurovereenkomsten voor ligplaatsen worden aangegaan voor korter dan twee jaar. De tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt zal naar verwachting bij de huur van ligplaatsen geen rol spelen. Teneinde problemen te voorkomen, ware het wellicht beter geweest het aangaan van deze tijdelijke contracten voor ligplaatsen uit te sluiten.

[13] [Kamerstukken II 2019/20, 35408, nr. 3](#), p. 7 onder 4.4.

[14] Gelet op het beperkte aantal ligplaatsen.

[15] Art. 7:268a BW:

1. Bij overlijden van de huurder van een ligplaats is artikel 268 niet van toepassing indien die huurder eigenaar was van het op die ligplaats afgemeerde voor bewoning bestemde drijvend object.
2. Van dit artikel en van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet ten nadele van de erfgenamen, onderscheidenlijk de echtgenoot of geregistreerd partner, worden afgeweken.

[16] De wettelijke verdeling van een nalatenschap, indien sprake is van een echtgenoot en een of meer kinderen; de echtgenoot krijgt daarbij van rechtswege de goederen toebedeeld; in dit geval dus (ook) de woonboot.

[17] Dat kan nog anders zijn in geval van uitsluiting bij huwelijkse voorwaarden of een afwijkende verdeling bij testament.

[18] Hetgeen ongetwijfeld de bedoeling van de wetgever is geweest.

[19] Of mede-eigenaar, tezamen met andere erfgenamen.

[20] De memorie van toelichting besteedt geen aandacht aan deze mogelijkheid.

[21] Beiden hebben daarbij een aanzienlijk financieel belang. Als mogelijke oplossing is te denken aan een overdracht van de eigendom van de woonboot door de erven aan de zittende huurder, zulks met eventuele nadere financiële afspraken tussen deze partijen in het geval van latere verkoop of vererving van de woonboot door de zittende huurder.

[22] [Kamerstukken II 2021/22, 35405, nr. 7](#), p. 7.

[23] Art. 270b:

1. Indien de huurder van een ligplaats eigenaar is van de op die ligplaats afgemeerde voor bewoning bestemde drijvend object, kan die huurder bij verkoop van dat drijvende object vorderen dat de rechter hem zal machtigen om de koper in zijn plaats als huurder te stellen.
2. De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij de vordering slechts kan toewijzen indien de huurder een zwaarwegend belang heeft bij de indeplaatsstelling en dat hij deze afwijst indien de voorgestelde huurder vanuit financieel oogpunt niet voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakomeng van de huur. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.
3. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

[24] Zie de definitie van ligplaats in art. 7:236a BW en [Kamerstukken II 2019/20, 35408, nr. 3](#), p. 10 onder 6.5.

[25] Zie art. 7:233 BW.

[26] [Kamerstukken II 2019/20, 35408, nr. 3](#), p.10 onder 6.5.

[27] De noodweg van art. 5:57 BW kan hier geen uitkomst bieden, aangezien een waterperceel (i.c.de ligplaats) niet als een erf in de zin van dit artikel is aan te merken.

[28] Van de tweede Onderafdeling van Afdeling 5 van titel 4, Boek 7 (huurprijzen en andere vergoedingen), zijn bij art. 7:247a BW slechts een beperkt aantal artikelen van toepassing verklaard. De maximale huurverhoging voor de vrije sector is van toepassing; huurverhoging kan eenmaal per twaalf maanden; de regeling voor de toetsing van de servicekosten door de huurcommissie en de kantonrechter is van toepassing.



[29] Voor 2023 geldt een maximum van 4.1%.

[30] Art. 7:249 BW; een noodzakelijk toetsingskader zoals het WWS en een liberalisatiegrens ontbreekt ook daarvoor.

[31] Art. 208ec Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek.

[32] [Kamerstukken II 2019/20, 35408, nr. 3](#), p. 14 artikel II.

[33] De opzeggingsregeling in deze huurcontracten kent vele varianten; veelal is deze beperkt tot een ongeclausuleerde regeling die beide partijen de mogelijkheid biedt de overeenkomst op te zeggen; vaak met een langere opzegtermijn voor de verhuurder, dan die voor de huurder (3-6 maanden).

[34] Dit of in overleg met de zittende huurder, of na beëindiging van de lopende overeenkomst, met een opvolgende huurder.

[35] Een voorbeeld van een dergelijk provisiebeding is te lezen in de elders in dit blad gepubliceerde uitspraak: ECLI:NL:RBMNE:2022:820, *WR* 2023/48.

[36] Huurders houden er ook na 1 juli 2022 belang bij dat een indeplaatsstellingsregeling in de huurovereenkomst wordt opgenomen, waarmee rechterlijke toets op basis van art. 7:270b BW kan worden voorkomen. Het opnemen van een dergelijke regeling in de overeenkomst zou een rol kunnen spelen bij de beoordeling van de redelijkheid van dit beding in het kader van art. 7:264 BW.

[37] Deze mogelijkheid tot gedeeltelijke vernietiging is niet aan de orde indien de overeenkomst onder het bereik van Richtlijn 93/13/EEG (consumentenbescherming) valt. Indien dit beding in het onderhavige geval als oneerlijk kwalificeert, dan dient dit geheel buiten werking te blijven.

[38] In de situatie dat deze verhuurder is van zowel de ligplaats als de oever.