

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is huurders van ligplaatsen vergelijkbare huurbescherming te bieden als huurders die een woning op de wal huren;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In de artikelen 220, zesde lid, en 275, vierde lid, wordt "Minister voor Wonen, Wijken en Integratie" vervangen door "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties".

B

In artikel 226, vierde lid, wordt "en van een standplaats in de zin van artikel 236" vervangen door ", van een standplaats in de zin van artikel 236 en van een ligplaats in de zin van artikel 236a".

C

In artikel 231, eerste lid, wordt "en een standplaats in de zin van artikel 236" vervangen door ", een standplaats in de zin van artikel 236 en een ligplaats in de zin van artikel 236a".

D

In artikel 233 wordt "dan wel een woonwagen of een standplaats" vervangen door "dan wel een woonwagen, een standplaats of een ligplaats".

E

Na artikel 236 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 236a

Onder ligplaats wordt verstaan een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object.

F

In artikel 239 wordt "Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst" vervangen door "Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties".

G

Na artikel 247 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 247a

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 251, 259, 261 lid 1 en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een ligplaats.

H

Na artikel 268 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 268a

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 bestemd 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 geregistreerde partner, worden afgeweken.

I

Na artikel 270a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 270b

1. Indien de huurder van een ligplaats eigenaar is van het op die ligplaats afgemeerde voor bewoning bestemde drijvend object, kan die huurder bij verkoop van dat drijvend 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 zwaarwichtig belang heeft bij de indeplaatsstelling en dat hij deze afwijst indien de voorgestelde huurder vanuit financieel oogpunt niet voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming 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.

J

In artikel 271, eerste lid, onderdeel a, wordt "of een standplaats" vervangen door ", een standplaats of een ligplaats".

ARTIKEL II

Na artikel 208e van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208ea

Op overeenkomsten tot verhuur van ligplaatsen, die zijn gesloten voor het tijdstip van inwerkingtreding van de artikelen 236a, 247a, 268a en 270b van Boek 7 en van de tegelijk met die artikelen in werking getreden wijzigingen van de artikelen 226 lid 4, 231 lid 1, 233 en 271 lid 1 van dat boek, worden die artikelen en die wijzigingen twee kalenderjaren na dat tijdstip van toepassing.

ARTIKEL III

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister voor Milieu en Wonen,

De Minister voor Rechtsbescherming,

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel regelt dat aan huurders van ligplaatsen voor woonboten een gelijkwaardige huurbescherming wordt toegekend als aan huurders van woningen op de wal. Daartoe wordt voorgesteld om de overeenkomst tot huur van een ligplaats als huur van woonruimte te zien, te regelen dat koop geen huur 'breekt', het huren van een ligplaats te beschermen tegen opzegging, te regelen dat bij overlijden van de huurder van een ligplaats de huur van de ligplaats overgaat op de erfgenamen en dat bij verkoop van de woonboot de nieuwe eigenaar van de woonboot ook de huur van de ligplaats over kan nemen.

Aanleiding voor het wetsvoorstel is een motie van de Kamerleden Jansen, Voortman, Groot en Koolmees, waarin de regering wordt verzocht om onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijkheid om de rechtsbescherming van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats te verbeteren, daarbij zowel huur als erfpacht te betrekken, alsmede aanpassing van de geldende wettelijke kaders.¹ Ter zake is ook een motie aangenomen van de leden Albert de Vries en Koolmees², die verzoekt de regering voorstellen te doen waarmee de rechtszekerheid en rechtsbescherming voor eigenaren van drijvende woningen met betrekking tot ligplaatsen vergelijkbaar wordt met de rechtszekerheid en rechtsbescherming met betrekking tot bouwkavels. Met onderhavig wetsvoorstel beoogt de regering tevens deze motie uit te voeren.

De uitkomsten van het hiervoor bedoelde onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Vaste grond onder de voeten'³ (hierna: het onderzoeksrapport), dat bij brief van 21 mei 2013⁴ aan de Tweede Kamer is aangeboden. De belangrijkste conclusie van het rapport is dat de rechtspositie van bewoners van woonboten verbetering behoeft. Daartoe is een aantal aanbevelingen gedaan. Dit zijn achtereenvolgens het erkennen van het locatiegebonden en permanente karakter van wonen op water, het verplicht opnemen van ligplaatsen in het bestemmingsplan, huur(prijs)bescherming in het geval van verhuur door een private eigenaar en tot slot een primaat voor het gebruik van publiekrecht, zoals het gebruik van het instrument precariobelasting, door overheden ten aanzien van ligplaatsen voor woonboten.

In een brief aan de Tweede Kamer is het standpunt van het kabinet met betrekking tot de aanbevelingen kenbaar gemaakt.⁵ Naar de inhoud van die brief zal hierna worden verwezen als 'het kabinetsstandpunt'.

De eerste van de hiervoor genoemde aanbevelingen is in het kabinetsstandpunt overgenomen. Het kabinet heeft in de brief aan de Tweede Kamer uitdrukkelijk erkend dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op land en dat een ligplaats daarvoor een noodzakelijke voorwaarde is. De tweede aanbeveling om gemeenten te verplichten ligplaatsen dan wel plaatsen voor 'drijvende bouwwerken' in de zin van de Woningwet in het bestemmingsplan of omgevingsplan op te nemen, is niet overgenomen. Bij het inwerkingtreden van de Omgevingswet zal het gemeentelijk bestemmingsplan opgaan in een gemeentelijk omgevingsplan. Nagestreefd wordt dat ook lokale regelingen, zoals die met betrekking tot het innemen van ligplaatsen, in de toekomst geheel in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit wordt echter vooralsnog niet verplicht gesteld.

De derde aanbeveling is overgenomen, met uitzondering van de huurprijsbescherming. Dit wetsvoorstel voorziet in de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen. Het wetsvoorstel voorziet niet in huurprijsbescherming voor huurders van ligplaatsen, omdat de huurder van een ligplaats dikwijls eigenaar is van de aldaar afgemeerde woonboot, waardoor zijn vermogenspositie uitstijgt boven de groep huurders waarvoor de huurprijsbescherming in het leven is geroepen. De

¹ Kamerstukken II 2011/12, 32730, nr. 12.

² Kamerstukken II 2016/17, 34434, nr. 7.

³ S. Zeelenberg, J. Scheele-Goedhart en Y. Grooten, RIGO Research en Advies BV/Grooten Advies & Management, *Vaste grond onder de voeten* (in opdracht van het Ministerie van BZK), 2013.

⁴ Kamerstukken II 2013/14, 32730, nr. 15.

⁵ Kamerstukken II 2013/14, 32730, nr. 17.

huurprijsbescherming is niet van toepassing op vrije sector woningen. Het is alleszins redelijk om een woonboot met een ligplaats ook tot de vrije sector te rekenen.

De vierde aanbeveling betreffende het primaat van het gebruik van publiekrecht door overheden, is in zoverre niet overgenomen dat de mogelijkheid voor overheden om gebruik te blijven maken van de mogelijkheid ligplaatsen te verhuren, is gehandhaafd.

Drijvende objecten die worden gebruikt voor bewoning worden met verschillende termen aangeduid. In navolging van het hiervoor genoemde onderzoeksrapport en het spraakgebruik wordt "woonboot" in deze memorie van toelichting als overkoepelende term gebruikt.

Naast woonboten die over het algemeen niet van hun plaats komen, is in een aantal gevallen sprake van schepen waarop wordt gewoond, maar die (nog) kunnen varen en dat ook met een zekere regelmaat doen. Ook op de huurcontracten voor ligplaatsen van deze gevallen kan de wetwijziging van toepassing zijn, waarbij bepalend is of het een ligplaats betreft die bestemd is voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object.

Ter voorbereiding van het wetsvoorstel is overleg gevoerd met de Unie van Waterschappen, de Landelijke Woonboten Organisatie, Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf. Tevens heeft een internetconsultatie over het wetsvoorstel plaatsgevonden (zie hoofdstuk 6).

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Minister voor Rechtsbescherming uitgebracht.

2. Huidige situatie

Bewoners van woonboten huren vaak de ligplaats waarop de woonboot is afgemeerd. Voor het innemen van een ligplaats is daarnaast veelal een publiekrechtelijke vergunning of ontheffing nodig op basis van de Waterwet, het Binnenvaartpolitiereglement of een decentrale verordening; vaak zelfs meerdere. Als er geen vergunning of ontheffing nodig is, zijn ligplaatsen doorgaans aangewezen in het bestemmingsplan of zijn in een plaatselijke verordening gebieden aangewezen waar zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders een ligplaats mag worden ingenomen.

Voor het gebruik van ligplaatsen dragen woonbootbewoners liggeld af aan de eigenaar van de grond onder de ligplaats. Wanneer de grond onder de ligplaats eigendom van een provincie, gemeente of waterschap is, kan voor het beprijzen van de ligplaats gebruikgemaakt worden van een precariobelasting. Een andere mogelijkheid voor de eigenaar betreft het verhuren van de ligplaats. Dergelijke huurovereenkomsten vallen onder de reikwijdte van het algemeen verbintenissenrecht, dat wordt geregeld in Boek 6 van het BW, en de eerste vier afdelingen van titel 4 van Boek 7 van het BW, waarin een algemene regeling voor huurovereenkomsten is opgenomen. Als de verhuurder een openbaar lichaam is, gelden daarnaast de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.⁶ Voor de huurovereenkomst van een ligplaats geldt niet de huurbescherming zoals die voor de huur van woonruimte geldt. Dat houdt in dat wat betreft opzeggronden en rechten bij verkoop van de woonboot of bij overlijden van de huurder van de ligplaats slechts van toepassing is wat hierover in de huurovereenkomst zelf is opgenomen. In de praktijk leidt dat regelmatig tot conflicten. Voorts wordt dit als onvoldoende bescherming voor de huurders beschouwd.

3. Doel van het wetsvoorstel

Boek 7, titel 4, afdeling 5, van het BW bevat een specifieke regeling voor de huur van woonruimte. Het wetsvoorstel heeft tot doel om huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen voor woonboten onder het bereik van die afdeling te brengen.

⁶ Op grond van artikel 3:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, moeten overheden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ook in acht nemen bij het sluiten en uitvoeren van overeenkomsten en bij de uitoefening van eigenaarsbevoegdheden.

De reden hiervoor is dat woonbootbewoners die een ligplaats huren vooralsnog een minder beschermde rechtspositie dan huurders van een woning op de wal hebben, terwijl het wonen op een woonboot met een gehuurde ligplaats vergelijkbaar is met het wonen in een huurwoning op de wal. De bewoners van woonboten hebben derhalve evengoed belang bij het voortduren van de huurovereenkomst en hebben een vergelijkbare behoefte aan huurbescherming. Hier komt bij dat ligplaatsen zeer schaars zijn en dat er nauwelijks ligplaatsen bij komen. Bij woningen op de wal ligt dat anders. Hoewel op delen van die markt eveneens sprake is van schaarste aan kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen, speelt dit bij ligplaatsen nog meer. Deze schaarste kan worden geïllustreerd aan de hand van vraagprijzen voor woonboten. Woonboten zijn doorgaans in eigendom van de bewoner zelf en kunnen dan ook worden verkocht. In het onderzoeksrapport is in kaart gebracht wat de gemiddelde vraagprijs is voor woonboten met een ligplaats en woonboten zonder een ligplaats. De gemiddelde prijs van een woonboot zonder ligplaats is volgens het rapport € 127.000,-. De gemiddelde prijs inclusief ligplaats is € 327.000,-. Het verschil van € 200.000,- wordt verklaard door de schaarste aan ligplaatsen. De ligplaats is immers geen eigendom van de verkoper van de woonboot maar van een ander, vaak een openbaar lichaam. De verkoop vindt plaats onder de aanname dat aan de koper de benodigde vergunningen en ontheffingen worden verstrekt en de eigenaar ook aan de koper toestemming geeft de ligplaats te gebruiken. Daar komt bij dat er niet alleen nauwelijks alternatieven zijn wanneer de eigenaar weigert aan de koper toestemming te geven om de ligplaats te gebruiken, maar de woonbooteigenaar in dat geval daardoor ook aanzienlijke vermogensschade lijdt. Daarmee is juist voor huurders van ligplaatsen het belang van voortduren van de huurovereenkomst groot. Een vergelijkbare redenering kan worden gevolgd wanneer de eigenaar van de woonboot (tevens de huurder van de ligplaats) komt te overlijden. In dat geval is het voor de erfgenaam of erfgenamen van groot belang om de huurovereenkomst van de ligplaats te kunnen continueren.

Het wetsvoorstel heeft niet voor alle bewoners van woonboten gevolgen. Immers van de ongeveer 12.000 ligplaatsen voor woonboten zijn er 76% in bezit van publiekrechtelijke lichamen, die met behulp van erfpacht of precario het gebruik van een ligplaats kunnen belasten (resteert ongeveer 3.000 ligplaatsen die in particulier bezit zijn). Dit geldt overigens niet voor de ruim duizend ligplaatsen die in bezit zijn van het Rijk (Rijkswaterstaat), dat geen wettelijke bevoegdheid heeft om precario te heffen. Ook is bekend dat een aantal gemeenten gebruik maakt van huurcontracten in plaats van precario (precieze cijfers ontbreken). Derhalve heeft dit wetsvoorstel naar schatting betrekking op ongeveer 5.000 ligplaatsen waarvoor een huurcontract geldt.

De rechtvaardiging van dit wetsvoorstel is derhalve niet de kwantitatieve omvang van de groep die het betreft. Wel is dat het principiële uitgangspunt dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op de wal.

4. Inhoud van het voorstel

Dit wetsvoorstel richt zich op de civielrechtelijke huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen. Dit wetsvoorstel brengt de overeenkomst tot huur van een ligplaats voor woonboten onder het bereik van afdeling 5 "Huur van woonruimte" van titel 4 van Boek 7 van het BW door ligplaatsen onder de definitie van het begrip "woonruimte" te brengen (zie paragraaf 4.1).

Daarnaast wordt voorgesteld de regel "koop breekt geen huur", zoals vastgelegd in artikel 7:226 BW, inzake de huur van ligplaatsen van dwingend recht te verklaren (zie paragraaf 4.2).

Hetzelfde geldt voor de regel, opgenomen in artikel 7:231 BW, dat ontbinding van de huurovereenkomst op de grond dat de huurder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen in beginsel slechts kan geschieden door de rechter (zie paragraaf 4.3).

Voorts wordt een regeling voorgesteld voor de situatie dat de huurder van een ligplaats, die tevens eigenaar is van de daarop afgemeerde woonboot, komt te overlijden (zie paragraaf 4.4).

Tot slot wordt voorgesteld een bepaling op te nemen voor indeplaatsstelling indien de huurder van de ligplaats de eigenaar is van de daarop afgemeerde woonboot en deze de woonboot verkoopt (zie paragraaf 4.5).

4.1 Huur ligplaats vormt huur van woonruimte

Afdeling 5 van titel 7.4 van het BW bevat specifieke regels voor huur van woonruimte. Onder het huidige recht vallen ligplaatsen niet onder de wettelijke definitie van woonruimte in artikel 7:233 BW. Een woonwagen en een standplaats vallen wel onder het begrip woonruimte (de artikelen 7:235 en 7:236 BW). Dit wetsvoorstel regelt dat de ligplaats voor een woonboot ook onder de definitie van het begrip woonruimte wordt gebracht. Afdeling 5 van titel 7.4 van het BW wordt zo van toepassing op de huur van ligplaatsen. Doordat deze bepalingen van toepassing worden op de huur van ligplaatsen verbetert de rechtsbescherming van huurders van ligplaatsen. Van bijzonder belang voor de bescherming van huurders van ligplaatsen zijn de bepalingen omtrent medehuur en voortzetting van de huur (onderafdeling 3) en de bepalingen over het eindigen van de huur (onderafdeling 4).

Medehuur en voortzetting van de huur

De toepassing van de bepalingen met betrekking tot medehuur en voortzetting van de huur beschermen de positie van derden, zoals de echtgenoot of de geregistreerd partner van de contractuele huurder en degene die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Medehuurderschap geeft de medehuurder dezelfde rechten (en plichten) als de hoofdhuurder. Het gaat hier om de positie van de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder van woonruimte en van andere medebewoners die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben (artikelen 7:266 BW en 7:267 BW).

Bij een huurovereenkomst voor woonruimte voor onbepaalde tijd eindigt die huurovereenkomst van rechtswege aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder als de huur niet kan worden voortgezet door een medehuurder of door degene met wie de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had (zie artikel 7:268 lid 6 BW). Voorgesteld wordt om deze regeling om de in paragraaf 4.4 genoemde redenen niet van toepassing te laten zijn.

Om de in paragraaf 6.4 genoemde reden wordt aan de huurders van ligplaatsen geen huurprijzbescherming geboden. Door het van toepassing verklaren van artikel 7:247a BW op de huur van ligplaatsen blijft, evenals bij geliberaliseerde woonruimte, het grootste deel van onderafdeling 2 "Huurprijzen en overige vergoedingen" van afdeling 7.4.5 van het BW buiten toepassing.

Huuropzigingsbescherming

Huurders van woonruimte genieten extra wettelijke bescherming ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit zijn dwingendrechtelijke bepalingen waarvan in het huurcontract niet kan worden afgeweken. De verhuurder die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd opzegt, kan dit alleen op basis van een limitatief aantal gronden (artikelen 7:271 lid 4 en 7:274 lid 1 BW). Voorgesteld wordt deze bepalingen ook te laten gelden voor huurders van ligplaatsen.

Van belang is voorts dat de huurovereenkomst van de ligplaats geldig blijft tot de huurder met de opzegging heeft ingestemd of totdat de rechter daarover onherroepelijk heeft beslist (artikel 7:272 BW). Als de huurder van een ligplaats niet instemt met de opzegging, loopt de huurovereenkomst door, totdat de rechter hierover uitspraak heeft gedaan.

Ook eindigen tijdelijke huurcontracten voor ligplaatsen niet door het enkel verloop van de in het contract bepaalde termijn, maar moeten zij worden opgezegd tegen de voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag (artikel 7:271 lid 1 BW, zie ook de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onderdeel J, van dit wetsvoorstel).

Doordat ligplaatsen onder het begrip woonruimte worden gebracht (toevoeging aan artikel 7:233 BW), wordt ook de verhuiskostenregeling van artikel 7:275 BW op ligplaatsen van toepassing. Deze regeling houdt in dat de huurder van woonruimte aanspraak kan maken op de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als de beëindigingsvordering van de verhuurder (artikel 7:272 lid 2 BW) is toegewezen op grond van "dringend eigen gebruik" (artikel 7:274 lid 1 onder c BW) of op grond van "verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan" (artikel 7:274 lid 1 onder e BW). Tot slot komt de schadevergoedingsregeling in geval van onterechte huurbeëindiging te gelden voor ligplaatsen (artikel 7:276 BW).

4.2 Koop breekt geen huur

Naast het regelen van huurbescherming wordt, in aanvulling op het kabinetsstandpunt, voorgesteld de regel 'koop breekt geen huur', zoals vastgelegd in artikel 7:226 BW, ook inzake de huur van ligplaatsen van dwingend recht te verklaren, zodat niet bij overeenkomst van deze regel kan worden afgeweken. Die regel geldt voor alle huurovereenkomsten en brengt mee dat overdracht van de verhuurde zaak door de verhuurder of vestiging van een recht van erfpacht, vruchtgebruik of opstal daarop, tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst op de verkrijger overgaat. In het huidige artikel 7:226 lid 4 BW wordt, kort gezegd, bepaald dat de regel "koop breekt geen huur" van dwingend recht is wanneer de huurovereenkomst een gebouwde onroerende zaak (waaronder woonruimte), een woonwagen of een standplaats betreft. In het licht van het voornemen om huurbescherming voor ligplaatsen voor woonboten te bieden, wordt met dit wetsvoorstel de ligplaats ook opgenomen in artikel 7:226 lid 4 BW.

4.3 Ontbinding van de huurovereenkomst

In het huidige artikel 7:231 lid 1 BW worden regels gegeven voor ontbinding van een huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak (waaronder woonruimte), een woonwagen en een standplaats. Ontbinding van een huurovereenkomst op de grond dat de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen kan slechts geschieden door de rechter. Voorgesteld wordt om de ligplaats in dit artikel op te nemen, zodat ook op dit punt wonen op het water gelijk wordt behandeld met wonen op het land.

4.4 Regeling bij overlijden van de huurder

Bij een huurovereenkomst voor woonruimte voor onbepaalde tijd eindigt die huurovereenkomst van rechtswege aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder als de huur niet kan worden voortgezet door een medehuurder of door degene met wie de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had (zie artikel 7:268 lid 6 BW).

Aangezien de op de ligplaats afgemeerde woonboot vaak het eigendom is van de huurder van die ligplaats en bij overlijden van de eigenaar van de woonboot overgaat op de erfgenamen, kan deze regeling bij huur van een ligplaats zeer nadelig zijn voor de erfgenamen. Als de huur van de ligplaats vervalt, dan zal het veelal niet eenvoudig zijn een nieuwe ligplaats te verkrijgen omdat deze schaars zijn. In het geval de erfgenamen de woonboot zouden willen verkopen, zal het vervallen van de huur van de ligplaats grote gevolgen hebben voor de waarde van de woonboot (zie paragraaf 3).

Om de situatie te voorkomen dat de dood van de huurder van de ligplaats de huur van rechtswege doet eindigen, wordt een artikel 7:268a BW voorgesteld dat bepaalt dat artikel 7:268 BW niet van toepassing is bij overlijden van de huurder van een ligplaats voor een woonboot als deze huurder eigenaar was van de op die ligplaats afgemeerde woonboot. In dat geval geldt de regeling van artikel 7:229 BW (artikel 229 is opgenomen in het algemene gedeelte van het huurrecht in afdeling 4 van titel 4 van Boek 7). Die regeling houdt in dat de dood van de huurder de huur niet doet eindigen. De erfgenamen worden dan automatisch de nieuwe huurder. Indien de erfgenamen de woonboot verkopen, dan kan de koper ervan de nieuwe huurder worden, eventueel met gebruikmaking van de mogelijkheid van indeplaatsstelling (zie paragraaf 4.5).

4.5 Indeplaatsstelling

Als de huurder van een ligplaats eigenaar is van de daarop afgemeerde woonboot en hij deze woonboot verkoopt, is het van groot belang dat de nieuwe eigenaar van die woonboot ook de huur van de ligplaats kan overnemen. In beginsel wordt ervan uitgegaan dat de betrokken partijen hierover zelf tot overeenstemming komen. Voor de gevallen waarin dat niet lukt, wordt een regeling voor indeplaatsstelling voorgesteld in artikel 7:270b BW. Deze regeling houdt in dat de huurder van de ligplaats bij verkoop van zijn woonboot kan vorderen dat de rechter hem zal machtigen om de koper in zijn plaats als huurder te stellen. Deze regeling is vergelijkbaar met de regeling bij ruil van woonruimte (artikel 7:270 BW).

5. Regeldruk

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

Het wetsvoorstel is voor advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk. Het Adviescollege adviseert om in de toelichting te verhelderen of bestaande huurovereenkomsten als gevolg van de overgangstermijn door verhuurders aanpassing behoeven. Het college adviseert daarbij om de regeldrukeffecten inclusief kennisnamekosten in beeld te brengen volgens de Rijksbrede methodiek. Als gevolg van dit advies is de toelichting op de overgangstermijn (artikelsgewijze toelichting) aangepast: aangegeven wordt dat de overgangstermijn door sommige partijen kan worden benut om te bezien of precario heffen een beter alternatief is voor een huurovereenkomst. De kosten van kennisname van dit wetsvoorstel worden niet substantieel geacht. Opgemerkt wordt nog dat het ongeveer 5.000 ligplaatsen betreft, waarvoor een huurovereenkomst geldt.

6. Internetconsultatie

De internetconsultatie voor dit wetsvoorstel heeft plaatsgevonden van 31 augustus 2016 tot en met 28 oktober 2016. In totaal zijn negen reacties op het wetsvoorstel ontvangen. Gereageerd hebben de Unie van Waterschappen, de Landelijke Woonboten Organisatie, de Vereniging Woonarkbewoners Gooi- en Vechtstreek, de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders, de Nederlandse Orde van Advocaten, Cor Goudriaan Advocatuur, Scheepsrecht Advocaten, een particulier uit Groningen en een particulier uit Amsterdam.

Op hoofdlijnen kunnen uit de binnengekomen reacties de volgende voorstellen gehaald worden:

- Een nieuwe opzeggrond is overbodig (zie paragraaf 6.1);
- Het wetsvoorstel dient ook precariobelasting voor ligplaatsen te betreffen (zie paragraaf 6.3);
- Het wetsvoorstel dient ook huurprijsbescherming voor ligplaatsen te bevatten (zie paragraaf 6.4);
- De huur van de oever, met name de prijsvorming, dient eveneens in het wetsvoorstel te worden meegenomen (zie paragraaf 6.5);
- Het wetsvoorstel dient ook de huur(prijs)bescherming van woonboten te bevatten, dan wel het is terecht dat geen huurbescherming voor woonboten in het wetsvoorstel is opgenomen (zie paragraaf 6.6);
- Het wetsvoorstel dient bescherming te bieden bij het overlijden van de huurder van de ligplaats;
- Het wetsvoorstel dient bescherming te bieden bij de verkoop van de woonboot;
- Het overgangsrecht is te kort, te lang of overbodig (zie paragraaf 6.8).

Een aantal van deze voorstellen is overgenomen: de bijzondere opzeggrond is uit het wetsvoorstel verwijderd en er zijn regels opgenomen die de belangen beschermen bij verkoop van de woonboot en bij overlijden van de huurder van de ligplaats (zie de paragrafen 4.4 en 4.5). De overige voorstellen zijn niet overgenomen.

Onderstaand wordt daarop ingegaan evenals op de overige aspecten die in de consultatie aan de orde kwamen.

6.1 Geen nieuwe opzeggrond

In het wetsvoorstel zoals dat voor internetconsultatie is aangeboden, was een nieuwe opzeggrond opgenomen. Doel hiervan was om te waarborgen dat als het vaarbelang, een waterstaatkundig belang of een nautisch belang dat zou vergen, de huur van de ligplaats zou kunnen worden opgezegd. Echter zoals de Nederlandse orde van Advocaten argumenteert, verzwakt dit de positie van huurders van de ligplaatsen ten opzichte van huurders van woonruimte aan de wal. Tevens kan overwogen worden dat bij de huur van woonruimte aan de wal er publiekrechtelijke belangen kunnen zijn die de opzegging van de huur rechtvaardigen. Een dergelijke specifieke opzeggingsgrond bestaat ook niet voor huurovereenkomsten voor woonruimtes op de wal, voor

woonwagens en voor standplaatsen; derhalve is de extra opzeggingsgrond uit het wetsvoorstel verwijderd.

6.2 Bevoegdheid tot handhavend optreden

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

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

6.3 Precario

Gemeenten, provincies en waterschappen kunnen liggeld vragen in de vorm van precario. Op grond van artikel 228 van de Gemeentewet, artikel 222c van de Provinciewet en artikel 114 van de Waterschapswet hebben provincies, gemeenten en waterschappen de bevoegdheid om precariobelasting te heffen voor het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde grond. Precario is een vorm van lokale belasting.

De tarieven van precario worden vastgesteld in een verordening. Een individuele woonbootbewoner heeft geen directe invloed op de bedragen die in die verordening worden opgenomen. Omdat het een verordening betreft moeten de bedragen gemotiveerd en onderbouwd worden. Het bestuursorgaan is gehouden de rechtstreeks betrokken belangen zorgvuldig af te wegen en de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van de verordening mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met de verordening te dienen doelen (artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht). Daarbij gelden voor gemeente, provincie en waterschap de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeenteraad, provinciale staten respectievelijk het algemeen bestuur beoordeelt en bediscussieert de verordening voordat deze wordt vastgesteld. Indirect kan op deze manier invloed worden uitgeoefend op de in de verordening opgenomen tarieven. De precariobelasting zelf is een belastingaanslag (een beschikking) waartegen bezwaar en beroep openstaat. Op die manier kan het belastingbedrag voor een individuele woonbootbewoner getoetst worden. In dat geval vindt er eerst een heroverweging plaats door het bestuursorgaan en indien nodig oordeelt daarna de bestuursrechter.

Concluderend biedt het stelsel van precariobelasting voldoende rechtsbescherming, gelet op zowel de totstandkoming van de verordening als de mogelijkheid van individuele toetsing van de specifieke bedragen. Het is dan ook niet nodig om met dit wetsvoorstel aanvullende rechtsbescherming te creëren ten aanzien van precariobelasting.

Bedacht zou kunnen worden dat, nu de huurbescherming van ligplaatsen in dit wetsvoorstel wordt geregeld, gemeenten, provincies en waterschappen, die tevens verhuurder zijn van ligplaatsen, kunnen overgaan op het heffen van precario om op die manier de huurbescherming van ligplaatsen te omzeilen. Echter zoals hierboven beschreven heeft het stelsel van precariobelasting op zichzelf voldoende waarborgen voor de individuele huurder van een ligplaats. Derhalve ligt een dergelijk wijziging van het gemeentelijk, provinciaal en waterschapsbeleid niet direct voor de hand. Mocht een gemeente, provincie of waterschap wel hiertoe overgaan, dan geldt nog steeds dat het stelsel van precariobelasting voldoende rechtsbescherming biedt voor degene die precario betaalt voor de ligplaats.

6.4 Geen huurprijsbescherming voor ligplaatsen

Zoals in het kabinetsstandpunt⁷ reeds is verwoord zal aan huurders van ligplaatsen geen huurprijbsbescherming worden geboden. De motivering hiervoor is gelegen in het feit dat in de meeste gevallen sprake is van een woonboot die eigendom is van de bewoner waarbij de ligplaats wordt gehuurd (of anderszins in gebruik is gekregen). Uit de waarde die de combinatie van woonboot en ligplaats vertegenwoordigt, vloeit voort dat de huurders van ligplaatsen een inkomen en vermogenspositie hebben die uitstijgt boven die van de groep huurders waarvoor de huurprijbsbescherming in het leven is geroepen. Hierin wordt dan ook aanleiding gezien om de huurprijbsbescherming niet op de huur van ligplaatsen toe te passen.

6.5 Geen huurbescherming voor aangrenzende oevers en walkanten

Dit wetsvoorstel strekt zich niet uit tot aan de ligplaats grenzende oevers of walkanten via welke de ligplaats kan worden bereikt. In het onderzoeksrapport behoorde het opstellen van een regeling voor de aan ligplaatsen grenzende oevers en walkanten niet tot de aanbevelingen. Daarbij brengt een regeling nadelen met zich, die niet in een redelijke verhouding staan tot het daarmee te dienen doel.

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

Wel zijn er geschillen tussen verhuurders en huurders met betrekking tot de prijsvorming van de oever. Eerder is toegelicht dat dit wetsvoorstel niet beoogt de huurprijbsbescherming ten aanzien van ligplaatsen te reguleren. Deze visie geldt ook voor de mogelijke huurprijbsregulering van de oever.

6.6 Geen huurbescherming voor woonboten

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is overwogen ook aan de huurders van woonboten (die voor bewoning worden gebruikt) huurbescherming te geven. Daarvan is echter afgezien, omdat noch uit het rapport van RIGO, noch uit de Kamervragen die aanleiding tot dit rapport waren, noch uit het kabinetsstandpunt, noch uit de voorbereidende besprekingen ter zake van dit wetsvoorstel is gebleken dat hieraan behoefte bestaat. Dat is begrijpelijk omdat er in de praktijk vrijwel altijd sprake van is dat de bewoners eigenaar zijn van de door hen bewoonde woonboot maar huurders van de ligplaats voor die woonboot. Cor Goudriaan Advocatuur merkt op dat huurbescherming van woonboten wellicht ongewenst het effect kan hebben dat van verhuur wordt afgezien. Resumerend wordt vastgehouden aan de lijn dat wordt afgezien van de huur(prijbs)bescherming van woonboten.

6.7 Definitie ligplaats

⁷ Kamerstukken II 2013/14, 32730, nr. 17, p. 3.

Naar aanleiding van de reactie van de Nederlandse Orde van Advocaten is de in dit wetsvoorstel opgenomen definitie van ligplaats aangepast. In lijn met de definitie van woonruimte en woonwagens is de eis dat de woonboot moet zijn bestemd voor permanente bewoning geschrapt. De eis dat bij een ligplaats voorzieningen aanwezig zijn om de woonboot af te meren en aan te sluiten op nutsvoorzieningen is eveneens, naar aanleiding van de reactie van de Nederlandse Orde van Advocaten, geschrapt. Beleidsmatig bleek het overigens ook niet wenselijk om ligplaatsen voor zelfvoorzienende woonboten uit te sluiten (zie de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onderdeel E, van dit wetsvoorstel).

6.8 Overgangsrecht

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

II. ARTIKELEN

Artikel I

Onderdeel A

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de verwijzing naar de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie te vervangen door een verwijzing naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Laatstgenoemde is sinds 27 januari 2017 belast met het beleidsterrein wonen.

Onderdeel B

De voorgestelde aanvulling van artikel 7:226 lid 4 BW heeft tot gevolg dat de regel "koop breekt geen huur" bij de huur van ligplaatsen dwingend recht wordt. Een nadere toelichting hierop is gegeven in paragraaf 4.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Onderdeel C

De voorgestelde aanvulling van artikel 7:231 lid 1 BW heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst van een ligplaats voor een woonboot slechts door de rechter kan worden ontbonden. Hiermee wordt de huurder van een ligplaats voor een woonboot dezelfde bescherming geboden als de huurder van een woning, een woonwagen of een standplaats. Een nadere toelichting hierop is gegeven in paragraaf 4.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Onderdeel D

De voorgestelde aanvulling van artikel 7:233 BW brengt ligplaatsen voor woonboten onder de definitie van woonruimte. Daarmee wordt afdeling 7.4.5 "Huur van woonruimte" van het BW van toepassing op die ligplaatsen.

Onderdeel E

Het voorgestelde artikel 7:236a BW omvat een definitie van ligplaats. Een ligplaats is een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object. De definitie van ligplaats bestaat uit twee elementen:

1. bestemd voor het afmeren

Dat de plaats in het water bestemd is voor het afmeren blijkt uit de feitelijke omstandigheden. Daarbij zal het veelal gaan om een plaats in het water met voorzieningen aan de aangrenzende oever om een drijvend object vast te leggen en aan te sluiten op nutsvoorzieningen. Ook een plaats waarop een drijvend object verankerd wordt met bijvoorbeeld een of meer ankers en zonder de mogelijkheid om aan te sluiten op nutsvoorzieningen zal kwalificeren als ligplaats. Doorslaggevend is de bedoeling die de eigenaar van het stuk water heeft zoals blijkend uit de feitelijke omstandigheden.

2. voor bewoning bestemd drijvend object

Een ligplaats is in de voorgestelde definitie bestemd voor het afmeren van een "drijvend object". Daaronder worden alle vormen van wonen op het water begrepen. Er is geen reden om nadere voorwaarden te stellen aan het soort drijvend object dat voor bewoning bestemd is. Onverklaarbare verschillen tussen verschillende soorten van drijvende, bewoonbare objecten dienen te worden vermeden. De gekozen term laat in het midden of goederenrechtelijk sprake is van een roerende zaak, zoals door de Hoge Raad in 2010 voor het toen berechte geval geoordeeld is.⁸ Dit punt wordt derhalve aan de rechter overgelaten.

Onderdeel F

Van de gelegenheid is gebruikt gemaakt om voor te stellen de verwijzing naar de Minister voor Wonen en Rijksdienst te vervangen door een verwijzing naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Laatstgenoemde is sinds 27 januari 2017 (als opvolger van de eerstgenoemde) belast met het beleidsterrein wonen.

Onderdeel G

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

Onderdeel H

Deze wijziging betreft de regeling bij het overlijden van de huurder. Het voorgestelde artikel 7:268a BW heeft tot gevolg dat artikel 7:268 BW niet van toepassing is op de huur van een ligplaats voor een woonboot indien de huurder van de ligplaats tevens eigenaar was van de op die ligplaats afgemeerde woonboot. Daarop is derhalve artikel 7:229 BW van toepassing. Dit betekent dat de dood van de huurder de huur niet doet eindigen. Een nadere toelichting op de regeling voor het overlijden van de huurder van de ligplaats is gegeven in paragraaf 4.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. De toepasselijkheid van artikel 7:229 BW is in overeenstemming met het thans geldende recht ten aanzien van de huur van ligplaatsen. Anders dan onder het thans geldende recht voorziet het voorgestelde artikel 7:268a BW in het als dwingend recht aanmerken van artikel 7:229 lid 1 en lid 3 BW; in de huurovereenkomst kan dus niet ten nadele van de huurder van de ligplaats die tevens eigenaar van de op die ligplaats afgemeerde woonboot is worden afgeweken. De wens is om de huurder van een ligplaats zoveel mogelijk dezelfde huurbescherming te geven als de huurder van woonruimte. Om de in paragraaf 4.4 genoemde redenen past het bestaande artikel 7:268 BW niet goed en wordt een afwijkende regeling voorgesteld.

⁸ HR 15 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9136.

Onderdeel I

Het voorgestelde artikel 7:270b BW regelt voor het geval dat de woonboot die op de ligplaats is afgemeerd wordt verkocht dat de koper van de woonboot in de plaats van de verkoper van de woonboot kan treden als huurder van de ligplaats. Voor de achterliggende motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Voorop wordt gesteld dat het de huurder/verkoper en de verhuurder van de ligplaats overeenkomstig artikel 6:159 BW vrij staat om overeen te komen dat de koper van de woonboot de huur van de ligplaats overneemt van de verkoper van die woonboot, in welk geval toepassing van het voorgestelde artikel 7:270b BW niet noodzakelijk is. De huurder van de ligplaats die de op die ligplaats afgemeerde woonboot heeft verkocht kan op grond van het voorgestelde artikel 7:270b BW vorderen dat dat de koper van de woonboot tevens huurder van de ligplaats wordt. Instemming van de verhuurder is daarvoor dus niet vereist. Het voorgestelde artikel 7:270b BW is, ingevolge lid 3, van dwingend recht. Op een onderdeel wijkt het voorgestelde artikel 7:270b BW af van artikel 7:270 BW. Anders dan in artikel 7:270 BW is niet vereist dat de koper (en beoogd huurder van de ligplaats) een huisvestingsvergunning overlegt; de Huisvestingswet 2014 is niet van toepassing op ligplaatsen voor woonboten.

De verkoper/huurder moet een zwaarwichtig belang hebben bij de indeplaatsstelling door de koper. De voorgestelde bepaling ziet op de overgang van de huur op een specifiek persoon, namelijk degene aan wie de eigenaar van de woonboot die woonboot heeft verkocht. Daarbij geldt dat verkoop van de woonboot aan de (hoogste) bieder kwalificeert als een zwaarwichtig belang. Wat niet wil zeggen dat verkoop aan een specifiek persoon tegen een prijs die lager is dan de marktprijs geen zwaarwichtig belang kan inhouden; dat is aan de rechter om in het concrete geval te beoordelen. Wanneer aan deze voorwaarde is voldaan komt de rechter toe aan de afweging van de belangen van de verkoper/huurder bij de indeplaatsstelling en de belangen van de verhuurder om zelf te kunnen kiezen aan wie de ligplaats wordt verhuurd. Gelet op het feit dat de verkoper/huurder in geval van die afweging een zwaarwichtig belang heeft bij de indeplaatsstelling, en zoals hiervoor als is gesteld, een woonboot zonder ligplaats beduidend minder economische waarde vertegenwoordigt, zal deze belangenafweging in het algemeen in het voordeel van de verkoper/huurder uitvallen.

Onderdeel J

De voorgestelde aanvulling van artikel 7:271 BW brengt ligplaatsen voor woonboten onder de werking van dat artikel. Daarmee geldt ook voor ligplaatsen voor woonboten dat tijdelijke huurcontracten met een duur van meer dan twee jaar niet eindigen door het enkele verloop van de in de contracten bepaalde termijn, maar moeten worden opgezegd tegen de voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Hierbij geldt wel dat de einddatum van tijdelijke huurcontracten ook na opzegging niet kan vallen voordat de overeengekomen termijn is verstreken.

Artikel II

Dit artikel regelt het overgangsrecht bij de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen. Voorgesteld wordt een overgangstermijn van twee jaar voor huurovereenkomsten die reeds zijn gesloten voor het tijdstip waarop de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen in werking treden. Op huurovereenkomsten die na dat tijdstip worden gesloten is de voorgestelde huurbescherming van toepassing. Deze voorgestelde overgangstermijn is ingegeven door de wens om een middenweg te vinden tussen onmiddellijke werking voor alle bestaande en nieuwe overeenkomsten enerzijds en anderzijds alleen werking voor nieuwe overeenkomsten, dus zonder gevolgen voor bestaande overeenkomsten. Het eerste heeft als nadeel dat van overheidswege diep wordt ingegrepen op de contractvrijheid, het tweede dat het voorstel in de praktijk nauwelijks effect heeft doordat er niet veel nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten. Gezien de wens om huurders van ligplaatsen eenzelfde huurbescherming te laten genieten, als de huurders van woonruimte aan de wal, en de wens om de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen ook voor huurders met een bestaande huurovereenkomst te laten gelden, is er voor gekozen om na een ruime overgangstermijn alle bestaande huurovereenkomsten van ligplaatsen onder de werking van dit

wetsvoorstel te laten vallen. De overgangstermijn kan door verhuurders benut worden om te bezien of de bedrijfsvoering als gevolg van het wetsvoorstel aanpassing behoeft. Gemeenten, provincies en waterschappen kunnen, zoals in paragraaf 6.3 reeds gemeld, er toe overgaan om precario te heffen in de plaats van de huurovereenkomst. Zoals ook in paragraaf 6.3 reeds gemeld, heeft dit echter geen negatief effect op de rechtsbescherming van huurders van ligplaatsen. Particuliere verhuurders kunnen de overgangstermijn desgewenst benutten om de huur op te zeggen (indien de huurovereenkomst daar ruimte toe biedt). Gezien de geringe mogelijkheden voor een andere (rendabelere) aanwending van de ligplaats wordt dit risico zeer laag ingeschat.

Zoals gebruikelijk bij wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek, wordt voorgesteld het overgangsrecht in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek op te nemen.

Artikel III

Bij de vaststelling van de inwerkingtredingsdatum zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen.

De Minister voor Milieu en Wonen,