

Vergaderjaar 2019–2020

35 408

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

Nr. 4

ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 18 december 2019 en het nader rapport d.d. 24 februari 2020, aangeboden aan de Koning door de Minister voor Milieu en Wonen, mede namens de Minister voor Rechtsbescherming. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 19 november 2019, nr. 2019002431, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 18 december 2019, nr. W04.19.0365/l, bied ik U hierbij aan.

Bij Kabinetsmissive van 19 november 2019, no. 2019002431, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Milieu en Wonen, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, met memorie van toelichting.

Dit wetsvoorstel regelt dat aan huurders van ligplaatsen voor woonboten huurbescherming wordt toegekend. Hiertoe wordt de huurovereenkomst van een ligplaats onder het bereik van de afdeling Huur van woonruimte in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek gebracht.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderschrijft het voorstel, maar maakt een opmerking over de begripsbepaling van het begrip «ligplaats». In verband daarmee acht de Afdeling advisering nadere toelichting wenselijk.

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

«Ligplaats» wordt in het voorstel gedefinieerd als «een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object». Hiermee is aangesloten bij het bestaande begrip standplaats, waarbij het gaat om een «kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen».

Bij de standplaats wordt het woord «bestemd» in de jurisprudentie in lijn met de wetsgeschiedenis zo uitgelegd dat de kavel de (publiekrechtelijke) bestemming moet hebben om een woonwagen te plaatsen. Dit kan uit een aanwijzing in een bestemmingsplan blijken, maar ook uit een verleende bouwvergunning voor sanitaire voorzieningen.

In de toelichting op het onderhavige voorstel wordt bij het begrip ligplaats opgemerkt dat de vraag of een plaats in het water bestemd is voor het afmeren beantwoord wordt aan de hand van feitelijke omstandigheden. Daarbij zal het veelal gaan om een plaats in het water met voorzieningen om een drijvend object vast te leggen en aan te sluiten op nutsvoorzieningen, en is de bedoeling van de eigenaar van het stuk water doorslaggevend. Deze feitelijke omstandigheden zien op de verhouding tussen verhuurder en huurder. «Bestemd» heeft echter ook een publiekrechtelijke betekenis. De Afdeling adviseert hier in de toelichting aandacht aan te besteden.

De Afdeling adviseert in het licht van het voorgaande nader toe te lichten hoe het woord «bestemd» begrepen dient te worden.

Het woord «bestemd» moet hier in privaatrechtelijke zin worden begrepen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om de huurbescherming te beperken tot die ligplaatsen die op grond van publiekrecht de «bestemming ligplaats» hebben. Dat laat onverlet dat het publiekrecht beperkingen kan stellen aan het gebruik van plaatsen in het water als ligplaats.

Dit wetsvoorstel beoogt de huurbescherming van de huurders van ligplaatsen te regelen en ziet dus uitsluitend op de privaatrechtelijke rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder van een ligplaats. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om twee tekstuele correcties in het wetsvoorstel en enkele redactionele verbeteringen in de memorie van toelichting door te voeren.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het voorstel en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend.

*De vice-president van de Raad van State,
Th.C. de Graaf*

Ik moge U, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer