

Vergaderjaar 2021–2022

35 408

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

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 januari 2022

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 5 juni 2020. In het navolgende ga ik, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Algemeen deel

De leden van de VVD-fractie vroegen om een nadere toelichting op de keuze om geen huurprijsbescherming te bieden.

Zoals in paragraaf 6.4 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven, is voor de huurprijsbescherming aansluiting gezocht bij de regeling voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen («de vrije sector»). 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 huurprijsbescherming in het leven is geroepen. Hierin is dan aanleiding gezien om geen huurprijsbescherming op de huur van ligplaatsen toe te passen. Ten tijde van de indiening van dit wetsvoorstel bij uw Kamer gold er nog geen maximering van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de Minister meent dat huurders van ligplaatsen onder het aangekondigde wetsvoorstel om de maximale huurverhoging in de vrije sector te beperken zouden moeten vallen.

Het initiatiefvoorstel van het lid Nijboer (PvdA) waarop deze leden doelen, is uitgemond in de op 1 mei 2021 in werking getreden Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De als gevolg van die wet geldende maximering van huurprijsverhogingen is

(nog) niet van toepassing op ligplaatsen. Omdat voor het wetsvoorstel wordt aangesloten bij de regelgeving rond geliberaliseerde huurovereenkomsten («vrije sector»), ligt het voor de hand dat de maximering van de huurprijsverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten ook voor huurovereenkomsten voor ligplaatsen gaat gelden. Bij nota van wijziging wordt hierin voorzien.

De leden van de VVD-fractie vroegen waar huurders van ligplaatsen terecht kunnen met klachten over verhuurders en vroegen aandacht voor de dubbele rol die gemeenten kunnen hebben die enerzijds moeten toezien op goed verhuurderschap en anderzijds vaak zelf verhuurder van ligplaatsen zijn.

In het geval dat de gemeente verhuurder van de ligplaats is, geldt dat de huurder jegens de gemeente een beroep kan doen op de rechten die voorliggend wetsvoorstel aan huurders van ligplaatsen geeft. Daar komt bij dat de gemeente zich als verhuurder van ligplaatsen moet houden aan de in hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht neergelegde algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zie artikel 3:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht). Geschillen over huurbeëindiging moeten doorgaans ter beslechting aan de burgerlijke rechter worden voorgelegd. Geschillen over de jaarlijkse huurverhoging kunnen huurders van ligplaatsen op grond van artikel 7:248 lid 4 BW voorleggen aan de Huurcommissie.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe het primaat van publiekrecht is versterkt sinds het uitkomen van het rapport «Vaste grond onder de voeten».

In de memorie van toelichting is reeds opgemerkt dat de aanbeveling betreffende het versterken van het primaat van het publiekrecht uit het rapport «Vaste grond onder de voeten» niet is overgenomen in die zin dat de bevoegdheid voor overheden om ligplaatsen te verhuren in stand wordt gelaten. Zoals in paragraaf 6.3 van de memorie van toelichting uiteen is gezet, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de positie van de woonbootbewoner die een ligplaats van een overheid huurt wezenlijk verschilt van de positie van een woonbootbewoner met een ligplaats op basis van precario.

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de positie is van ligplaatsen die niet de publiekrechtelijke bestemming ligplaats hebben en toch een beroep doen op huurbescherming.

Voor de vraag of sprake is van een ligplaats als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:236a BW is de contractuele bestemming doorslaggevend. Indien partijen in de huurovereenkomst overeengekomen zijn om de verhuurde plaats in het water te verhuren als ligplaats, is sprake van een ligplaats als bedoeld in de voorgestelde regeling van huurbescherming voor ligplaatsen. Voor die vraag is niet van belang of de betrokken ligplaats ook de publiekrechtelijke bestemming ligplaats heeft.

De leden van de CDA-fractie vroegen of het gebruik van de woonboot van belang is voor de huurbescherming voor de ligplaats.

Ja. Onderdeel van de voorgestelde definitie van ligplaats is dat het afgemeerde drijvend object voor bewoning bestemd is. Voor de volledigheid wordt hier net zo min als bij de ligplaats bedoeld op de publiekrechtelijke bestemming maar op de bestemming die partijen aan het drijvend object geven. Dat wil niet zeggen dat er uitsluitend gewoond mag worden; een kantoor of atelier aan huis is geen belemmering. Maar een

ligplaats voor een uitsluitend voor andere doeleinden dan bewoning bestemd drijvend object valt niet onder de reikwijdte van de voorgestelde huurbescherming. Hierbij wordt nogmaals herhaald dat het niet hoeft te gaan om permanente bewoning, het moet wel gaan om bewoning.

De leden van de D66-fractie vroegen hoe wordt geborgd dat er voor de betrokken bewoners zekerheid ontstaat omtrent de ligplaats die bij hun woning behoort.

Het voorliggend wetsvoorstel biedt de woonbootbewoner met een aantal maatregelen meer zekerheid dat hij (ook) van de gehuurde ligplaats gebruik kan (blijven) maken dan met de huidige wetgeving het geval is. Ten eerste biedt het wetsvoorstel de huurder van een ligplaats huurbescherming bij verkoop van de ligplaats, in die zin dat de nieuwe eigenaar van de ligplaats de huurovereenkomst van rechtswege als verhuurder voortzet («koop breekt geen huur»). Deze bepaling is dwingend recht. Verder bepaalt het wetsvoorstel dat ontbinding van de huurovereenkomst wegens niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder alleen door de rechter kan geschieden.

Voorts regelt het wetsvoorstel dat de huur van de ligplaats niet eindigt bij overlijden van de huurder; de erfgenamen zetten de huurovereenkomst van rechtswege als huurder voort. Indien de erfgenamen de woonboot verkopen kan de nieuwe eigenaar van de woonboot de nieuwe huurder van de ligplaats worden, eventueel met gebruikmaking van indeplaatsstelling. Het wetsvoorstel biedt namelijk ook de mogelijkheid dat de huurder van de ligplaats bij verkoop van zijn woonboot vordert dat de rechter de koper van de woonboot in zijn plaats als huurder van de ligplaats stelt.

Tenslotte biedt het wetsvoorstel de huurder van een ligplaats tot 1 mei 2024 de huurprijsbescherming van een maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging van inflatie + 1 procentpunt. Daarin wordt bij nota van wijziging voorzien.

De leden van de D66-fractie vroegen of de voorgenomen maatregel om de huren in de vrije sector met maximaal inflatie + 2,5% te laten stijgen ook voor deze huurders van woonboten zal gelden.

De voorgenomen maatregel waarop deze leden doelen, is uitgemond in de op 1 mei 2021 in werking getreden Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De als gevolg van die wet geldende maximering van de jaarlijkse huurverhogingen is (nog) niet van toepassing op ligplaatsen. Bij nota van wijziging wordt voorzien in het van toepassing worden van die maximering op de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor ligplaatsen.

De leden van de D66-fractie vroegen of er een overzicht beschikbaar is van hoe het verschil tussen woonboten met en woonboten zonder bijbehorende ligplaats zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld evenals het aantal beschikbare ligplaatsen.

Ik beschik niet over een overzicht over de ontwikkeling van de aantallen woonboten zonder ligplaats en woonboten met ligplaats. Wel is bekend dat er (per saldo) weinig tot geen ligplaatsen bij komen in Nederland. Het aantal ligplaatsen voor woonboten in Nederland bedraagt al enige jaren ca. 12.000.

De leden van de D66-fractie vroegen hoeveel gevallen van opzegging van de huurovereenkomst de afgelopen jaren voor de rechter zijn gekomen en welk aandeel van de uitspraken in het voordeel van de huurder van de ligplaats is uitgevallen.

Op grond van de bestaande wetgeving eindigt de huurovereenkomst voor ongebouwde onroerende zaken (en voor roerende zaken) door huuropzegging. Op grond van redelijkheid en billijkheid kan de rechter gezien de omstandigheden van het geval bepalen dat huuropzegging alleen mogelijk is als er een voldoende zwaarwegende grond voor huuropzegging is. Ik beschik niet over gegevens over hoeveel gevallen van huuropzegging van ligplaatsen aan de rechter zijn voorgelegd en in hoeveel gevallen daarvan de huurder in het gelijk is gesteld. Niet alle rechterlijke uitspraken worden gepubliceerd. Ik geef enkele (niet uitputtende) voorbeelden uit gepubliceerde rechtspraak. Zo heeft de rechter in 2010 geoordeeld dat huuropzegging van een stuk grond bij een ligplaats voor een woonark voldoende zwaarwegende grond voor huurbeëindiging ontbeert.¹ In 2011 oordeelde de rechter over een huuropzegging voor een ligplaats dat het belang van de huurder bij voortzetting van de huur groter is dan het belang van de verhuurder bij huurbeëindiging.² Met voorliggend wetsvoorstel krijgen huurders van ligplaatsen voor woonboten dezelfde huurbescherming bij huurbeëindiging als die huurders van woningen, kamers, woonwagens en standplaatsen nu hebben. Dat houdt in dat de verhuurder de huur alleen met toepassing van een of meer van de limitatief geregelde opzeggingsgronden mag opzeggen. En dat de huur (nog) niet eindigt door huuropzegging door de verhuurder. Na huuropzegging door de verhuurder eindigt de huur pas als de huurder schriftelijk met de huurbeëindiging instemt of, indien de huurder niet instemt, als de rechter de huur (op vordering van de verhuurder) beëindigt.

De leden van de D66-fractie vroegen of het voor erfgenamen nog tot de mogelijkheid behoort om de huur van de ligplaats niet te accepteren maar het erven van de woonboot wel.

Indien de woonboot eigendom was van de overleden huurder van de ligplaats, gaat die eigendom over op de erfgenamen volgens de regels van het erfrecht. Dat staat geheel los van de situatie met betrekking tot de ligplaats.

Indien de erfgenamen de woonboot elders willen afmeren of om andere reden de huur van de ligplaats niet willen voortzetten, dan kunnen ze de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een betalingstermijn (in het algemeen één maand).

De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre de bescherming van huurders in het geding komt wanneer meer gemeenten over gaan op precarioheffing. Tot slot vroegen deze leden in hoeverre bewoners concreet inzicht krijgen in de hoogte en totstandkoming van de precarioheffing.

In het geval een ligplaats in gebruik wordt gegeven door een publiekrechtelijk lichaam dat daarvoor precario in rekening brengt, bestaat ten aanzien van die ligplaats geen contractuele verhouding tussen publiekrechtelijk lichaam en gebruiker. Er is dan ook geen sprake van huurbescherming ten aanzien van die ligplaats. Wel wordt de gebruiker beschermd door de algemene regels ten aanzien van publiekrechtelijke taakuitoefening (de in hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht neergelegde algemene beginselen van behoorlijk bestuur) door publiekrechtelijke lichamen. Zo wordt precario opgelegd in de vorm van een beschikking waartegen bezwaar en beroep open staat. De hoogte van de precario wordt door vastgelegd in een verordening. Zoals in paragraaf 6.3 van de memorie van toelichting is opgemerkt biedt het stelsel van

¹ ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7887.

² ECLI:NL:RBSGR:2011:BV7080.

precariobelasting, gelet op de totstandkoming van de precarioverordening en de mogelijkheid van individuele toetsing in specifieke gevallen (bezwaar en beroep), voldoende rechtsbescherming.

De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre er wettelijke bescherming bestaat voor bewoners wanneer de particuliere eigenaar van een bij de woonboot gelegen oevergrond de bewoners de toegang tot deze oever ontzegt.

In het geval de woonbootbewoner naast de ligplaats ook de aanliggende oevergrond huurt, vloeit bescherming tegen opzegging van die huurovereenkomst door de eigenaar van de oevergrond onder meer voort uit de redelijkheid en billijkheid die in acht moet worden genomen bij een duurovereenkomst (vgl. artikel 6:248 BW). Beëindiging van de huur van een bij de woonboot gelegen oevergrond is niet zomaar mogelijk. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van het gerechtshof Amsterdam waar werd geoordeeld dat de eisen van redelijkheid en billijkheid meebrengen dat de verhuurder van de oevergrond in beginsel verplicht is met de eigenaar van de woonboot «in redelijk» overleg te treden over de verdere verhuur van de oevergrond.³

In het geval dat de woonbootbewoner alleen de ligplaats huurt en niet de aanliggende oevergrond, kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval bescherming van de woonbootbewoner voortvloeien uit bestaande privaatrechtelijke leerstukken (zo kan de eigenaar van de oevergrond onder bepaalde omstandigheden het betreden van haar erf niet in redelijkheid aan de woonbootbewoner ontzeggen).⁴

De leden van de D66-fractie vroegen of het recht om op de nutsvoorzieningen te worden aangesloten blijft bestaan.

Dit wetsvoorstel verandert niets aan de situatie met betrekking tot nutsvoorzieningen. Deze leden doelden vermoedelijk op het feit dat in de definitie van ligplaats als woonruimte niet de eis is opgenomen dat de ligplaats is aangesloten op nutsvoorzieningen. Die eis is niet opgenomen om te voorkomen dat ligplaatsen van zelfvoorzienende woonboten niet onder de reikwijdte van de voorgestelde huurbescherming zouden vallen.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom het relatief lang heeft geduurd alvorens het wetsvoorstel naar de Kamer is gestuurd. In het verlengde hiervan vroegen deze leden in hoeverre het onderzoeksrapport uit 2013 nog actueel is voor de problematiek. Deze leden vroegen per aanbeveling wat er de afgelopen jaren volgens het kabinet is veranderd.

In het eerder aangehaalde onderzoeksrapport «Vaste grond onder de voeten» doen de onderzoekers vier suggesties, omkleed met voor- en nadelen, ter verbetering van de rechtspositie van de woonbootbewoners met betrekking tot hun ligplaats. Deze mogelijkheden tot verbetering zijn kort samengevat:

1. Het Rijk dient het permanente en locatiegebonden karakter van wonen op het water te erkennen en helder te zijn over de status van ligplaatsen. Hiermee zou, naar het oordeel van de onderzoekers, een basis gelegd worden voor een verbeterde rechtspositie van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats.
2. Neem ligplaatsen (verplicht) op in het bestemmingsplan. Hierdoor neemt de gebruiks zekerheid toe en wordt de ligplaatsgebruiker bij een eventuele bestemmingsplanwijziging gelijk behandeld aan

³ Vgl. Hof Amsterdam 15 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW6419, r.o. 4.21.v.

⁴ Zie onder meer Rb. 's-Gravenhage (pres.) 8 november 1996, ECLI:NL:RBSGR:1996:AH5748, r.o. 4.2 en 4.3.

- gewone woonruimtebewoners. In de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging kan een afweging van belangen plaatsvinden.
3. Voorzie in huurbescherming in geval van verhuur door een private eigenaar van de ligplaats, analoog aan woonruimte. Hiermee wordt zowel de gebruikszekerheid als de prijszekerheid bevorderd. Immers zowel beëindiging van de huurovereenkomst als huurverhogingen van woonruimte zijn in Nederland streng gereguleerd. Dit betreft alleen degenen die een huurcontract voor de ligplaats hebben, hetgeen bij slechts een beperkt deel van de woonbootbewoners het geval is.
 4. Voorzie in het primaat van het gebruik van publiekrecht door overheden. De praktijk is dat overheden zowel publiek- als privaatrecht gebruiken met betrekking tot ligplaatsen. De rechtspositie van woonbootbewoners zou, volgens de onderzoekers, verbeteren indien er uitsluitend gebruik gemaakt zou worden van publiekrecht.

De eerste van de genoemde aanbevelingen is in het kabinetsstandpunt⁵ uit 2014 al 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. Dit standpunt is in de afgelopen jaren niet veranderd en de regering is van mening dat dit standpunt nog steeds actueel 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. Als gevolg 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. Dit standpunt is in de afgelopen jaren niet veranderd, omdat de Omgevingswet naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt.

De derde aanbeveling is overgenomen, met uitzondering van de huurprijsbescherming. Dit wetsvoorstel voorziet in de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen. Van het toepassen van huurprijsbescherming is afgezien, omdat de regering van mening is dat de huur van ligplaatsen vergelijkbaar is met geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen. Bij woonboten is in de meeste gevallen sprake 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 huurprijsbescherming in het leven is geroepen.

Op 1 mei 2021 is de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking getreden. De regering vindt het daarom voor de hand liggen om de jaarlijkse huurprijsverhogingen van ligplaatsen conform die wet ook te beperken. Bij nota van wijziging wordt daarom voorzien in het van toepassing worden van de in die wet geregelde maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor zittende huurders van ligplaatsen.

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. Dit wetsvoorstel

⁵ Kamerstukken II 2013/14, 32 730, nr. 17.

geeft verdere invulling aan de kaders met betrekking tot de huurbescherming en huurprijsbescherming.

Het kabinet heeft in het kabinetsstandpunt met betrekking tot het onderzoeksrapport «Vaste grond onder de voeten»⁶ toegezegd wettelijke huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten te gaan regelen. Ten tijde van het uitwerken van het (ontwerp)wetsvoorstel is echter meer prioriteit gegeven aan wetswijzigingen ten aanzien van het huur(prijzen)recht voor woningen, omdat die wetswijzigingen een veel grotere doelgroep raken (ca. 2,6 miljoen huishoudens in het gereguleerde huursegment en ca. 600.000 huishoudens in het geliberaliseerde huursegment (vrije sector)). Te denken valt aan de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Wet doorstroming huurmarkt 2015, en de Wet van 29 januari 2020 tot wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage) (Sb. 2020, 39).

Overigens heeft deze nota naar aanleiding van het verslag ook langer op zich laten wachten doordat na ontvangst van het verslag meer prioriteit is gegeven aan de uitwerking en parlementaire behandeling van andere wetswijzigingen met betrekking tot wonen die een veel grotere doelgroep raken. Daarbij valt te denken aan de wetsvoorstellen huur en inkomensgrenzen, tijdelijke huurkorting, eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen en evaluatiewet Woningwet.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen een schematisch overzicht waarin de huurbescherming van huurders van een «reguliere» woning vergeleken wordt met de voorgestelde huurbescherming voor huurders van ligplaatsen.

Schematisch overzicht vergelijking huurbescherming

Huurbescherming woonruimte (zelfstandige woning, onzelfstandige woning, woonwag en of standplaats)	Voorgestelde huurbescherming ligplaatsen voor woonboten
«Koop breekt geen huur»	Idem
Verhuurder kan alleen opzeggen met limitatief bepaalde opzeggingsgronden	Idem
Huur voor bepaalde tijd voor een periode van twee jaar of korter voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) eindigen van rechtswege aan het einde van de overeengekomen huurtermijn. Maar alleen als de verhuurder de huurder tijdig ¹ schriftelijk informeert over de datum waarop de huur eindigt.	Idem
Huur voor langere bepaalde tijd dan twee jaar voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen en dan vijf jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) en huur voor onbepaalde tijd eindigt (nog) niet door huuropzegging van verhuurder; huur eindigt pas door instemming huurder of door de rechter.	Idem
Bij de zogenoemde doelgroepcontracten (voor ouderen, gehandicapten, jongeren, studenten/promovendi en grote gezinnen) kan de verhuurder de huur opzeggen als de huurder niet meer tot de doelgroep van het doelgroepencontract behoort.	Idem.
Onderhuurbescherming voor onderhuurders van zelfstandige woningen. Als de hoofdhuurovereenkomst eindigt zet de hoofdverhuurder de onderhuurovereenkomst van rechtswege als verhuurder voort. Geen onderhuurbescherming voor de onderhuurders van onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen.	Geen onderhuurbescherming voor onderhuurders van ligplaatsen.

⁶ Kamerstukken II 2013/14, 32 730, nr. 17.

Huurbescherming woonruimte (zelfstandige woning, onzelfstandige woning, woonwag en standplaats)	Voorgestelde huurbescherming ligplaatsen voor woonboten
Indien verhuizing noodzakelijk is wegens renovatie/sloop of verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan, heeft de huurder recht op een bijdrage van de verhuurder in de verhuis- en herinrichtingskosten. Voor huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt de minimumbijdrage ex artikel 7:275 lid 4 BW.	Idem (als gevolg van onderdeel A, onder 2 (toevoeging artikel I, onderdeel K) van de nota van wijziging)
Ontbinding van de huurovereenkomst wegens niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder kan alleen door de rechter geschieden.	Idem
Huurovereenkomst eindigt door overlijden huurder, indien geen medehuurder in de woonruimte achterblijft. Indien wel een medebewoner die een duurzame gemeenschappelijke huishouding had met de overleden huurder(s) achterblijft, zet die de huurovereenkomst voort tot zes maanden na het overlijden van de huurder. Die medebewoner zet de huurovereenkomst ook na die zes maanden voort als de rechter dit heeft bepaald.	Huurovereenkomst eindigt niet door overlijden van huurder van de ligplaats als hij/zij eigenaar was van de woonboot. De erfgenamen van de woonboot zetten de huur van de ligplaats van rechtswege als huurder voort.
Een huurder die woningruil wenst, kan de rechter vragen hem te machtigen een ander in zijn plaats te stellen als huurder.	Een huurder van een ligplaats die de (koop)woonboot verkoopt, kan de rechter vragen hem te machtigen de woonbootkoper in zijn plaats te stellen als huurder van de ligplaats.
Huurder heeft recht op schadevergoeding als de huur ten onrechte is beëindigd op de grond dat de verhuurder de woonruimte voor dringend eigen gebruik nodig heeft, omdat de wil om de woonruimte in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.	Idem.
Huurprijsbescherming voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen²	Voorgestelde huurprijsbescherming voor ligplaatsen
Bij (qua huurprijs) geliberaliseerde huurcontracten voor zelfstandige woningen, heeft de huurder tot 1 mei 2024 de huurprijsbescherming van een maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging van inflatie + 1 procentpunt. Geschillen over de jaarlijkse huurverhoging en over de huurverhoging wegens renovatie kunnen aan de Huurcommissie worden voorgelegd ³ .	Voor ligplaatsen is de jaarlijkse huurverhoging tot 1 mei 2024 maximaal inflatie + 1 procentpunt. Huurders van ligplaatsen kunnen geschillen over de jaarlijkse huurverhoging voorleggen aan de Huurcommissie (zie nota van wijziging).
Verhuurders van (qua huurprijs) geliberaliseerde huurcontracten voor zelfstandige woningen kunnen op schriftelijk verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of huurverlaging) van maximaal drie jaar geven. Zij mogen een inhaalhuurverhoging voorstellen die na maximaal drie jaar tijdelijke huurkorting ingaat.	Idem (als gevolg van de nota van wijziging)

¹ Maximaal drie maanden en minimaal een maand vóór de overeengekomen einddatum van het huurcontract.

² Huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen met een (kale) aanvangshuurprijs die hoger was dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens.

³ Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten; geldt voor de periode van 1 mei 2021 tot 1 mei 2024 (Stb. 2021, nr. 194 en Stb. 2021, nr. 213).

De leden van de SP-fractie vroegen waarom het wetsvoorstel geen huurprijsbescherming voor ligplaatsen regelt en of de regering daartoe alsnog bereid is.

Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord van de leden van de fractie van GroenLinks met betrekking tot aanbeveling 3.

De leden van de SP-fractie vroegen een uitleg van de stelling dat woonbootbewoners eigenaar zijn en dat de huur tot de vrije sector hoort.

Uit de gegevens die mij verstrekt zijn door onder meer de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO) schat ik in dat nog geen 5% van de woonboten worden verhuurd. Dit betekent dat veruit de meeste van de woonbotenbewoners eigenaar zijn van de woonboot. Deze mensen huren wel de ligplaats van hun woonboot. De vermogenspositie van de eigenaar stijgt uit boven de groep huurders waarvoor de huurprijsbescherming voor woonruimte in het leven is geroepen. Het is daarom alleszins redelijk

om een ligplaats voor (koop)woonboten tot de geliberaliseerde huursector te rekenen.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom het weinig aantal huurders van ligplaatsen een reden zou zijn om geen huurprijsbescherming te bieden.

In antwoord op de eerdere vraag van de leden van de SP-fractie of de regering ertoe bereid is om huurprijsbescherming te bieden, dat een nota van wijziging wordt ingediend waarmee de maximering van de huurprijsverhogingen in geval van geliberaliseerde huurovereenkomsten van toepassing wordt op ligplaatsen.

De leden van de SP-fractie vroegen hoeveel woonbootbewoners eigenaar zijn, hoeveel bewoners de ligplaats huren en hoe het verschil in huurprijzen eruitziet.

Op basis van de gegevens die mij verstrekt zijn door onder meer de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO) schat ik in dat nog geen 5% van de woonboten worden verhuurd. Ruim 95% van de woonboten wordt dus bewoond door de eigenaar van de woonboot.

Als ik kijk naar de ligplaatsen, dan wordt ongeveer 50% van de ligplaatsen in huur uitgegeven. Minder dan 5% van de ligplaatsen is in eigendom van de eigenaar van de woonboot. Bij de overige ligplaatsen wordt voor het bezijden gebruikgemaakt worden van een precariobelasting, roerende zaakbelasting of erfpacht. Dit wetsvoorstel heeft dus betrekking op naar schatting ongeveer 5.000 ligplaatsen waarvoor een huurovereenkomst geldt.

De (huur)prijzen voor de ligplaatsen verschillen, afhankelijk van de locatie. In het onderzoeksrapport «Vaste grond onder de voeten» van RIGO⁷ worden voorbeelden van ligplaatskosten genoemd uit diverse gemeenten, welke informatie openbaar is. Maar dit zijn geen voorbeelden van ligplaatskosten op basis van huur van ligplaatsen (maar op basis van precario). De contractuele voorwaarden van huurcontracten voor ligplaatsen zijn doorgaans niet openbaar. De huurprijzen voor ligplaatsen in Noord-Holland zijn wel openbaar; voor ligplaatsen van woonarken gelden 3 categorieën huurprijzen per m² per jaar. Deze huur is afhankelijk van de locatie in 2021⁸:

- € 10,71 per m² voor buiten stedelijk
- € 13,38 per m² voor overig binnen stedelijk
- € 16,06 per m² voor Amsterdam en Amstel.

LWO beschikt over onderzoekscijfers uit 2017 waaruit blijkt dat in 2016–2017 de jaarlijkse ligplaatskosten varieerden van € 2,66 tot € 15,24 m² per jaar, waarbij de mediaan ligt op € 6,30 m². De LWO noch ik beschikken over recentere cijfers behalve bovengenoemde, maar ik heb wel signalen dat de huurprijzen voor ligplaatsen na 2017 zijn gestegen.

Ook precario is sinds 2017 doorgaans gestegen. In Amsterdam is de precariobelasting voor ligplaatsen voor woonboten bijvoorbeeld sinds 2020 gestegen van € 6,69 per m² per jaar naar € 9 / € 11 in 2020 en € 11 / € 13 in 2021⁹. Voorliggend wetsvoorstel voorziet niet in wijziging van de wetgeving voor precariobelasting.

⁷ 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 (Kamerstukken II 2013–2014, 32 730, nr. 15).

⁸ Bron: website van provincie Noord-Holland.

⁹ Bron: website van gemeente Amsterdam.

De leden van de SP-fractie vroegen hoeveel huurders op een woonboot wonen en hoeveel van deze huurders een huurprijs betalen in de vrije en hoeveel in de sociale sector. Voorts vroegen deze leden een reactie op hun mening dat alle huurders gelijke rechten verdienen.

Veruit de meeste woonbootbewoners (ca. 95%) zijn geen huurder maar eigenaar van de woonboot. Zij betalen geen huurprijs voor de woonboot.

Het rapport «Vaste grond onder de voeten» dat ten grondslag ligt aan voorliggend wetsvoorstel gaat op verzoek van de Tweede Kamer alleen in op de verbetering van de rechtspositie van degene die een ligplaats in gebruik heeft. Aan de hand van de bevindingen van dat rapport zijn (alleen) ligplaatsen voor woonboten in voorliggend wetsvoorstel gedefinieerd als woonruimte waarvoor huurbescherming geldt.

Hieronder, bij de volgende vraag van de leden van de SP, licht ik verder toe waarom geen huurbescherming en/of huurprijsbescherming voor huurders van woonboten wordt voorgesteld.

Doordat voor woonboten niet de huurbescherming en huurprijsbescherming voor woonruimte geldt, is de huurprijs voor woonboten – net als voor andere roerende zaken als bijvoorbeeld (plezier- of transport)-vaartuigen, campers, caravans, auto's, (brom)fietsen – vrij.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering geen huurbescherming en geen huurprijsbescherming biedt voor huurders van een woonboot en vroegen een nadere toelichting waarom hier geen behoefte aan zou zijn.

Zoals aangegeven in antwoord op een van de vorige vragen van de leden van de SP-fractie wordt ruim 95% van de woonboten bewoond door de eigenaar van de woonboot.

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 met stakeholders ter zake van dit wetsvoorstel is gebleken dat hieraan behoefte bestaat. Zoals hiervoor in antwoord op vragen naar de aanbeveling 3 uit het rapport al is opgemerkt, wordt is het kabinet van mening dat de huur van ligplaatsen vergelijkbaar is met geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen. Daarom wordt vastgehouden aan de lijn dat wordt afgezien van de huur(prijs)bescherming van woonboten.

De leden van de SP-fractie vroegen naar de huidige cijfers van de kosten van een woonboot met een ligplaats en een woonboot zonder een ligplaats.

De prijs van een woonboot is, net als bij woningen op de wal, sterk afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging, de grootte en het bouwjaar. Daarbij is, zoals ook aangehaald in de memorie van toelichting, van invloed dat ligplaatsen schaars zijn en er nauwelijks ligplaatsen bijkomen. Dit uit zich in hogere vraagprijzen voor een woonboot met ligplaats. In het eerdere aangehaalde onderzoeksrapport «Vaste grond onder de voeten» 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. Ik noch de LWO beschikken over recentere gegevens over kooprijzen van

woonboten met en zonder ligplaats, maar ik heb geen reden om aan te nemen dat deze verschillen significant groter of kleiner zijn geworden.

De leden van de SP-fractie vroegen of de voorliggende wetswijziging consequenties heeft voor binnenvaartschippers en hun gezinnen en zo ja welke.

De voorliggende wetswijziging heeft geen gevolgen voor binnenschepen. De wetswijziging heeft betrekking op ligplaatsen die bestemd zijn voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object. Binnenschepen worden vaak bewoond door de schipper al dan niet met zijn of haar gezin, maar zijn bestemd voor het vervoer van goederen. Een binnenschip dat niet meer in de vaart is en slechts wordt gebruikt voor bewoning kwalificeert wel als «een voor bewoning bestemd drijvend object»; de ligplaats van een dergelijk schip valt wel onder de reikwijdte van de voorliggende wetswijziging.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren