

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt
Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000291012

Uw kenmerk

Datum 21 mei 2013
Betreft Aanbieding rapport 'Vaste grond onder de voeten'

Bijlage(n)
1

In april 2012 heeft uw Kamer de motie van de leden Jansen, Koolmees, Groot en Voortman¹ aangenomen inzake ligplaatsen voor woonboten. De motie overweegt onder meer dat huurders van ligplaatsen wettelijke huurbescherming ontberen en dat het wenselijk is dat overeenkomsten met betrekking tot ligplaatsen voor woonboten zoveel mogelijk rechtsbescherming bieden aan de eigenaren van de woonboten zonder de belangen van de waterbeheerder te schaden. Derhalve verzoekt de motie de regering 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.

Bij brief van 14 augustus 2012² en van 31 oktober 2012³ heb ik u geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van deze motie.

Deze motie is uitgevoerd door aan RIGO Research en Advies BV de opdracht tot het gevraagde onderzoek te verstrekken. Recent is het onderzoek beschikbaar gekomen. Hierbij bied ik u het rapport 'Vaste grond onder de voeten. Over de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats' aan.

Conclusies rapport

In het rapport worden een aantal conclusies getrokken, waarna suggesties aangaande de verbetering van de rechtspositie van woonbootbewoners worden gedaan. De conclusies betreffen kort samengevat het volgende. Er zijn bijna 12.000 ligplaatsen in Nederland. Driekwart is in eigendom van een publiekrechtelijk lichaam (gemeente, provincie, Rijk, waterschap). Bijna 20% is particulier eigendom, de rest is bezit van niet-natuurlijke personen zoals jachthavens en recreatieschappen. Als gevolg hiervan hebben woonbooteigenaren bij ingebruikneming van de ligplaats te maken met publiekrechtelijke (erfpacht, precario) en privaatrechtelijke (huurovereenkomst) instrumenten. Daarnaast is vrijwel altijd een vergunning of ontheffing nodig, soms zelfs meerdere.

Bij de regulering van ligplaatsen hanteren de betrokken overheidslichamen verschillende principes. Vrijwel altijd is de nautische ordening van belang: de ligplaats mag een goede en veilige doorvaart niet belemmeren. Soms spelen

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 32 730, nr. 12

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 32 730, nr. 13

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 32 730, nr. 14

natuurwaarden een rol. Soms zijn ligplaatsen een onderdeel van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Over de rechtspositie van gebruikers van ligplaatsen is wettelijk weinig voorgeschreven. Als gevolg daarvan, zo concluderen de onderzoekers, is er een lappendeken van beleid, regels, instrumenten en voorwaarden. De gelimiteerde hoeveelheid aan ligplaatsen, waar een flinke vraag naar is, zorgt voor een ongelijkwaardige positie van de woonbootbewoner ten opzichte van de eigenaar van de ligplaats. Gezien de eerder genoemde lappendeken is er niet één rechtspositie van woonbootbewoners. De onderzoekers onderscheiden drie typen situaties, waarbij de rechtspositie telkens als sterker wordt beoordeeld:

1. Een huurovereenkomst met een private verhuurder wordt als zeer zwak gezien. De rechtsbescherming bestaat slechts uit algemeen overeenkomstenrecht en algemene principes van redelijkheid en billijkheid. In de praktijk komt deze situatie overigens het minst voor.
2. Een huurovereenkomst met een publiek orgaan wordt als een wat sterkere rechtspositie beoordeeld. Weliswaar geldt geen andere juridische bescherming, maar het publieke orgaan dient zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze situatie komt vaker voor dan de eerste.
3. De rechtszekerheid is het grootst in de situatie waarbij er uitsluitend publiekrechtelijke toestemming van een publieke partij nodig is. Deze situatie komt veruit het meest voor.

De onderzoekers stellen vast dat in geen van deze situaties de rechtspositie van een woonbootbewoner als gelijkwaardig gekwalificeerd kan worden aan de rechtspositie van een bewoner van een normale woning. Die wordt immers beschermd door het eigendomsrecht, het huurrecht en het ruimtelijk ordeningsrecht.

Suggesties ter verbetering rechtspositie woonbootbewoners

De onderzoekers doen vier suggesties, omkleed met voor- en nadelen, ter verbetering van de rechtspositie van de woonbootbewoners met betrekking tot hun ligplaats. Deze suggesties zijn kort samengevat:

1. Het Rijk dient het permanente en lokatiegebonden 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 gewone woonruimte bewoners. In de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging) kan een afweging van belangen plaatsvinden.
3. Huurbescherming voor de ligplaats analoog aan woonruimte. Hiermee wordt zowel de gebruiks zekerheid 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. Primaat van gebruik publiekrecht door overheden. De huidige praktijk is

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt
Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
21 mei 2013

Kenmerk
2013-0000291012

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 publiek recht.

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt
Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Tot slot adviseren de onderzoekers nog enkele eenvoudige maatregelen: het opstellen van een modelhuurovereenkomst, idem model woonschepenverordening, en een betere (digitale) kennisuitwisseling op gemeentelijk niveau.

Datum
21 mei 2013
Kenmerk
2013-0000291012

Vervolg

Ik heb kennis genomen van het rapport en de suggesties van de onderzoekers ter verbetering van de rechtspositie van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats. Ik zal het rapport bespreken met de bij de aanbevelingen betrokken partijen, waaronder de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de betrokken ministeries en de publieke organen die betrokken zijn bij ligplaatsen. Hierna zal ik uw Kamer een beleidsreactie doen toekomen. Ik verwacht dat ik u deze brief na de zomer kan toezenden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok