

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. 5**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 5 juni 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **Algemeen deel**

De leden van de VVD-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen (TK 35 408). Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen in het wetsvoorstel dat, ondanks dat het in de internetconsultatie werd aanbevolen, de Minister heeft gekozen om huurders van ligplaatsen geen huurprijsbescherming te bieden. De leden van de VVD-fractie vragen de regering om een nadere toelichting hierop. Een te moeten huren ligplaats kan grote onzekerheid geven. Huurders van ligplaatsen kunnen woonboten moeilijk verplaatsen, waardoor een ongelijke verhouding kan ontstaan tussen verhuurders van ligplaatsen en huurders. Het argument dat huurders van een ligplaats eigenaar van hun woonboot zijn, is in de ogen van deze leden een oneigenlijk argument. Bij de toewijzing van een sociale huurwoning bestaat immers ook geen vermogenstoets.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering huurders van ligplaatsen als huurders in de vrije sector beschouwd kunnen worden. Deze leden vragen of de Minister de mening deelt dat deze huurders dan onder het aangekondigde wetsvoorstel moeten vallen om de maximale huurverhoging in de vrije sector te beperken.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering waar huurders van ligplaatsen terecht kunnen met klachten over verhuurders. Zij vragen aandacht voor de dubbele rol die gemeenten kunnen hebben die enerzijds moeten toezien op goed verhuurderschap en anderzijds vaak zelf verhuurder van ligplaatsen zijn. Deze leden vragen de regering ook om nader toe te lichten hoe het primaat van het publiekrecht is versterkt sinds het uitkomen van het rapport «Vaste grond onder de voeten».

De leden van de CDA fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen. Zij hebben nog een enkele vraag.

De leden van de CDA-fractie lezen dat in de toelichting op het onderhavige voorstel bij het begrip «ligplaats» wordt opgemerkt dat de vraag of een plaats in het water bestemd is voor het afmeren beantwoord wordt aan de hand van feitelijke omstandigheden en dat de bedoeling van de eigenaar van het stuk water doorslaggevend is. Deze leden wijzen erop dat dat tot verwarring zal leiden. Die verwarring kan nog groter worden nu het niet de bedoeling is om de huurbescherming te beperken tot die ligplaatsen die op grond van publiekrecht de «bestemming ligplaats» hebben. Graag vernemen zij wat de positie is van ligplaatsen die niet de «bestemming ligplaats» hebben, en toch een beroep doen op huurbescherming.

De leden van de CDA-fractie constateren dat deze wetswijziging uitsluitend betrekking heeft op de privaatrechtelijke rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder van een ligplaats. Graag vernemen zij of het gebruik van de woonboot daarbij van belang is. Woonboten kunnen immers ook anders dan alleen voor wonen gebruikt worden (recreatief, tweede woning, atelier, enz.).

De leden van de D66-fractie hebben content kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de regering willen voorleggen.

De leden van de D66-fractie vernemen dat de tweede aanbeveling om ligplaatsen op te laten nemen in bestemmingsplannen, niet wordt overgenomen. Hoewel deze leden begrijpen dat de Omgevingswet het instrument bestemmingsplan verandert, vragen zij toch hoe wordt geborgd dat er voor de betrokken bewoners zekerheid ontstaat omtrent de ligplaats die bij hun woning behoort?

De leden van de D66-fractie vernemen dat in het voorstel geen huurprijsbescherming voor woonboten wordt opgenomen, en dat deze woonboten effectief tot de vrije sector worden geacht. Deze leden vragen of de voorgenomen maatregel om de huren in de vrije sector met maximaal inflatie +2,5% ook voor deze huurders van woonboten zal gelden, om excessieve huurstijgingen te voorkomen?

De leden van de D66-fractie lezen dat er een groot verschil ontstaat tussen woonboten mét en zónder bijbehorende ligplaats. Zij vragen of er een overzicht beschikbaar is van hoe dit verschil zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, evenals het aantal beschikbare ligplaatsen?

De leden van de D66-fractie lezen dat een contract niet eerder kan worden opgezegd wanneer de huurder niet heeft ingestemd, voordat een rechter zich hierover heeft uitgesproken. Deze leden vragen hoeveel van dergelijke gevallen de afgelopen jaren voor de rechter zijn gekomen en

welk aandeel van de uitspraken in het voordeel van de huurder van de ligplaats uit is gevallen?

De leden van de D66-fractie zijn content dat de complexe situatie voor erfgenamen die wel de woonboot konden erven, maar niet de bijbehorende ligplaats, met huidig voorstel wordt voorkomen. Deze leden vragen echter wel of, in het geval de erfgenamen de huur van de ligplaats niet willen accepteren, maar het erven van de woonboot wel, dit nog steeds tot de mogelijkheden behoort in het voorliggende voorstel?

De leden van de D66-fractie lezen dat gemeenten kunnen overgaan op heffing van precario om de huurbescherming te omzeilen. Deze leden vragen in hoeverre andere overeenkomsten als een huurovereenkomst de huurder en hun ligplaats beschermen? Zij vragen daarnaast in hoeverre de bescherming van huurders in het geding komt wanneer meer gemeenten over zouden gaan op precarioheffing? Voorts vragen zij in hoeverre bewoners concreet inzicht krijgen in de hoogte en totstandkoming van de precarioheffing?

De leden van de D66-fractie lezen dat indien een particulier eigenaar is van een bij de woonboot gelegen oevergrond, het onwaarschijnlijk is dat deze particulier de bewoner de toegang tot deze oever ontzegt. Ondanks dat deze leden erkennen dat deze situatie zeer onwaarschijnlijk is, vragen zij in hoeverre er wettelijke bescherming bestaat voor bewoners wanneer deze situatie zich toch voor zou doen?

De leden van de D66-fractie lezen dat de plicht om aan te sluiten op de nutsvoorzieningen is geschrapt. Deze leden vragen of het recht om op de nutsvoorzieningen te worden aangesloten hiermee blijft bestaan?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel om de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen te verbeteren. Deze leden zijn blij dat de huurbescherming voor deze categorie huurders wordt verbeterd en dat hiermee een wens van de Tweede Kamer vervat in een motie wordt uitgevoerd. Deze leden hebben nog een enkele vragen.

De aan het woord zijnde leden zijn allereerst benieuwd waarom het relatief lang heeft geduurd alvorens het wetsvoorstel naar de Kamer is gestuurd. In het verlengde hiervan speelt bij de aan het woord zijnde leden de vraag in hoeverre het onderzoeksrapport uit 2013 dat mede ten grondslag ligt aan het wetsvoorstel nog actueel is voor de problematiek. Kan per aanbeveling worden aangegeven wat er de afgelopen jaren volgens het kabinet is veranderd?

Tot slot ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks graag een schematisch overzicht waarin de huurbescherming van huurders van een «reguliere» woning vergeleken wordt met de in het wetsvoorstel voorgestelde huurbescherming voor huurders van ligplaatsen.

De leden van de SP-fractie zijn tevreden dat er eindelijk uitvoering wordt gegeven aan verschillende moties om de positie van woonbootbewoners te verbeteren, waaronder de motie Paulus Jansen c.s. over rechtsbescherming, die al in 2011 zijn aangenomen. Deze leden zijn blij dat nu door de regering wordt erkend dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op land en dat een ligplaats daarvoor een noodzakelijke voorwaarde is.

De leden van de SP-fractie vragen waarom in het wetsvoorstel geen huurprijsbescherming wordt geregeld voor ligplaatsen. Is de regering

daar alsnog toe bereid? Wanneer wonen op water als gelijkwaardig wordt beschouwd aan wonen op land en er huurbescherming wordt geboden, dan is het niet meer dan logisch ook huurprijsbescherming te bieden. De regering stelt dat veel woonbootbewoners eigenaar zijn en rekent de huur tot de vrije sector. De leden van de SP-fractie vragen om een (uitgebreidere) uitleg hiervan. Tevens vragen de leden van de SP-fractie waarom het weinig aantal huurders van ligplaatsen een reden zou zijn om geen huurprijsbescherming te bieden, waardoor er rechtsongelijkheid ontstaat.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om de laatste cijfers, aangezien de genoemde aantallen verouderd zijn. Daarom stellen deze leden de vraag hoeveel woonbootbewoners eigenaar zijn, hoeveel bewoners de ligplaats huren en hoe het verschil in huurprijzen eruit ziet?

Ook vragen de leden van de SP-fractie hoeveel huurders op een woonboot wonen en hoeveel van deze huurders een huurprijs betalen in de vrije en hoeveel in de sociale sector. De leden van de SP-fractie vinden dat alle huurders gelijke rechten verdienen. Kan de regering daarop reflecteren, zowel wat betreft de sociale als de vrije sector? Daaruit volgt de vraag waarom de regering geen huurbescherming en geen huurprijsbescherming biedt voor huurders van een woonboot? De leden van de SP-fractie vernemen graag een nadere toelichting waarom hier geen behoefte aan zou zijn.

Ook vragen de leden van de SP-fractie naar de huidige cijfers van de kosten van een woonboot. Hoeveel kost een woonboot anno 2020 met een ligplaats en zonder een ligplaats?

Graag willen de leden van de SP-fractie weten of voorliggende wetswijziging consequenties heeft voor binnenvaartschippers en hun gezinnen. Zo ja, welke?

De fungerend voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers