

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 1598

Vragen van het lid **Van Velzen** (SP) aan de minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat over *huurverhogingen voor ligplaatsen van woonschepen*. (Ingezonden 14 april 2004)

1  
Is het u bekend dat het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft besloten om de huren voor ligplaatsen voor woonschepen te verhogen tot € 11,- per vierkante meter, wat inclusief indexering en BTW neerkomt op een verhoging van ruim 400%? Zo ja, wat is hierover uw oordeel?

2  
Acht u het acceptabel dat huurders van ligplaatsen voor woonboten die gebruikt worden voor permanente bewoning, jaarlijks geconfronteerd worden met huurverhogingen die het wettelijk maximum voor woningen ver overtreffen? Zo ja, kunt u dat motiveren? Zo neen, wat denkt u hieraan te gaan doen?

3  
Acht u het acceptabel dat een hoogheemraadschap een grote

huurverhoging oplegt, maar zelf geen tegenprestatie levert, zoals het onderhouden van de ligplaats, baggeren, de beschoeiing bijhouden en het slib afvoeren?

4  
Bent u van mening dat er een grote rechtsongelijkheid is ontstaan tussen de huisvesting van bewoners van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en bootbewoners elders in Nederland?

5  
Bent u van mening dat huurders van ligplaatsen voor permanente bewoning recht zouden moeten hebben op hetzelfde type huurbescherming als huurders op het vaste land? Zo ja, welke maatregelen gaat u treffen? Zo neen, waarom niet?

6  
Acht u het wenselijk dat, nadat door wijziging van de Huisvestingswet en de Woningwet het huisvestingsbeleid t.a.v. woonschepen werd gedelegeerd aan lagere overheden (met name de gemeente) de woonkosten van bootbewoners worden bepaald door een hoogheemraadschap en niet door de gemeente? Zo neen, bent u bereid dit wettelijk te regelen?

### Antwoord

Antwoord van minister **Dekker** (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), mede namens de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat. (Ontvangen 25 mei 2004), zie ook Aanhangsel Handelingen nr. 1541, vergaderjaar 2003–2004

1  
Ja, dit is mij bekend. Het betreft hier overigens een stapsgewijze verhoging van € 3,45 per jaar per m<sup>2</sup> in 2004 naar € 11 per jaar per m<sup>2</sup> in 2009 exclusief BTW en een verhoging van de prijsindex van het CBS. De jaarlijkse huurverhoging betreft zo'n € 1,50 per jaar per vierkante meter. Als ingangsdatum voor de huurverhoging zal 1 januari 2005 gehanteerd worden. Het bedrag van € 11 per m<sup>2</sup> reflecteert beter de huidige economische waarde van ligplaatsen en het gebruik van water dan de oude al jarenlang niet meer verhoogde tarieven. Afgezet tegen de economische waarde van een ligplaats op de Vecht is de vergoeding niet bovenmatig. Het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) heeft tevens voorzien in een regeling om financieel minder daadkrachtigen tegemoet te komen.

Aan de vaststelling van de tarieven door het Algemeen Bestuur van AGV is een uitgebreide inspraakronde voorafgegaan; de resultaten van deze inspraak zijn meegewogen in het besluit van het bestuur. Het doel van het besluit is de ongelijkheid die in het gebied heerst, veroorzaakt door verschillend beleid van meerdere rechtsvoorgangers, op te heffen. Dit gebeurt met tarieven die gerelateerd zijn aan de economische waarde van hetgeen AGV in gebruik geeft. Door deze harmonisatie zal AGV in de toekomst met alle ligplaatshouders een standaardhuurovereenkomst met duidelijke (financiële) verplichtingen kunnen aangaan. Bij deze duidelijkheid zijn alle partijen gebaat.

2  
De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de artikelen 232 e.v. van boek 7 BW zijn niet van toepassing op de huur van woonschepen en ligplaatsen. In beginsel is er derhalve sprake van contractvrijheid. Huurders van ligplaatsen hebben wel de mogelijkheid door hen onredelijk geachte huurprijzen en huurverhogingen aan te vechten aan de hand van het algemene gedeelte van het huurrecht in titel 4 van boek 7 BW en op grond van de algemene bepalingen van het overeenkomstenrecht van boek 6 BW. Zo kan een huurverhoging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn in de zin van artikel 6:248 lid 2 BW, als bijvoorbeeld de verhuurder een reeds marktconforme huur nog aanzienlijk wil verhogen. In de regel zullen voorts op de bedingen van de huurovereenkomst de bepalingen betreffende algemene voorwaarden van de artikelen 6:233 e.v. BW van toepassing zijn. Dit kan meebrengen, dat bedingen betreffende huurverhogingen of de wijze van berekening van de huur als onredelijk bezwarend moeten worden aangemerkt en op die grond vernietigbaar zijn. Of een en ander zich voordoet staat ter beoordeling aan de rechter.

3  
In een huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is vastgelegd welke prestatie geleverd wordt, en welke huursom daar tegenover staat. Deze prestatie kan bestaan uit het enkel in gebruik geven van het object, maar kan ook het onderhoud van het

object betreffen. Wanneer overeengekomen is dat de verhuurder tevens het onderhoud van het gehuurde voor zijn rekening neemt en hij laat dit na, dan kan de huurder middels de gewone middelen van het verbintenissenrecht het onderhoud afdwingen, door bijvoorbeeld nakoming te vorderen of met een beroep op artikel 6:270 (gedeeltelijke ontbinding) aanspraak maken op huurvermindering.

4  
Naar mijn mening is hier geen sprake van rechtsongelijkheid, aangezien het toepasselijke recht voor heel Nederland hetzelfde is, en er sprake is van vrijheid van overeenkomst.

5  
Zoals eerder gezegd is de huurbescherming zoals bedoeld in artikel 232 e.v. van boek 7 BW en de huurprijzbescherming uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte niet van toepassing op woonschepen en ligplaatsen. Evenmin vallen woonschepen en ligplaatsen onder het bereik van de Woningwet (inclusief bouwregelgeving) en de Huursubsidiewet. Dit heeft te maken met de grote diversiteit aan woonschepen en ligplaatsen die het nagenoeg onmogelijk maakt deze onder eenduidige regelgeving te brengen. Ook bij de herziening van de huurwetgeving is er daarom niet voor gekozen het huurrecht voor woonruimte van toepassing te verklaren op (ligplaatsen voor) woonschepen. Alleen in de Huisvestingswet is ten aanzien van woonschepen en ligplaatsen opgenomen (art. 88) dat gemeenten geen regels dienen te stellen die leiden tot een algeheel verbod van het in gebruik nemen of geven van een woonschip op een ligplaats. Daarnaast biedt de Huisvestingswet een basis voor de verdeling van ligplaatsen, die in deze wet mede onder woonruimte worden begrepen (art. 5 jo. art. 1 3e lid Hvw.) Kwesties met betrekking tot woonschepen en ligplaatsen zijn dan ook primair een gemeentelijke aangelegenheid. De gemeenteraad is op grond van haar autonome bevoegdheid in principe vrij regels te stellen ten aanzien van woonschepen en ligplaatsen. Ik verwijs in dit kader naar de door de VNG opgestelde modelwoonschepenverordening, bij het opstellen waarvan onder andere

de Landelijke Woonboten Organisatie is betrokken en waarin zowel met de belangen van de woonschipbewoners als met die van de gemeente rekening is gehouden. Deze biedt voldoende mogelijkheden voor het bewerkstelligen van een adequate ligplaatsbescherming en kent ook enige voorschriften voor woonschepen.

6  
Van delegeren is geen sprake. De gemeenten hebben een primaire taak bij het zorgen voor voldoende huisvesting voor hun ingezetenen en andere aan de gemeente gebonden. Dit betreft ook woonschipbewoners. Dit wordt nog eens bevestigd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet, de Woningwet en enige andere wetten in verband met de integratie van de woonwageng- en woonschepenregelgeving (kamerstukken II 1996/97, 25 333, nr. 3), waarbij de Wet op de Woonwagens en Woonschepen is ingetrokken, en – voorzover dit nog niet het geval was – de regelgeving ten aanzien van ligplaatsen van woonschepen in de reguliere wetgeving is opgenomen. Voor woonschepen behelst de wetsvoorstel hoofdzakelijk het opnemen in de Huisvestingswet van bovenstaande bepalingen over (ligplaatsen van) woonschepen. Het is echter evenals bij reguliere woonruimte de eigenaar van het object (ligplaats of woonschip), in dit geval dus het Hoogheemraadschap, die bepaalt tegen welke prijs hij dit object in gebruik wil geven. Uiteindelijk worden de totale woonkosten van woonbootbewoners bepaald door meerdere factoren (hypotheek, belasting) dan alleen de huur van de ligplaats.