

# Ligplaats zonder schriftelijk contract: wegwezen of niet?

Woonbootmagazine maart 2016



**M**ijn collega Bart Tonen, bekend van deze rubriek, maakte mij attent op een interessante uitspraak<sup>1</sup> in een zaak waarin hij oorspronkelijk namens een bootbewoner het verweer voerde in een procedure tot ontruiming van de ligplaats. In de uitspraak wordt een heldere methode van toetsing toegepast over de volgende juridische vragen:

- Is er een bruikleenovereenkomst? Zo ja:
- Dient verhuurder een zwaarwegende grond voor opzegging te hebben? Zo ja:
- Is die zwaarwegende grond voor opzegging aanwezig?

## De situatie

In een grindgat bij de Maas in Roermond ligt al jarenlang een aantal woonboten. Ze liggen in water dat sinds 2001 eigendom is van Maasplassen Roermond BV. Maasplassen stelt dat zij plannen heeft om het gebied te ontwikkelen en dat de woonboten daar niet in passen. Zij stuurt in januari 2012 onder andere aan woonbooteigenaar X een brief waarin zij stelt dat X zonder toestemming gebruikmaakt van haar water en dat X de woonboot daar moet verwijderen. Voor het geval zou komen vast te staan dat er een bruikleenovereenkomst bestaat, zegt zij deze op. X gaat niet akkoord en in een procedure eist Maasplassen de verwijdering van de woonboot uit haar water.

## Bruikleenovereenkomst?

De oorspronkelijke eigenaar van de boot heeft die er op verzoek van de gemeente en met instemming van de toenmalige water-eigenaar afgemeerd. Er werd geen vergoeding voor het gebruik van de ligplaats betaald. Toen Maasplassen eigenaar werd, heeft die deze situatie ongewijzigd laten voortduren. X heeft de boot in augustus 2011 gekocht, en ook toen heeft Maasplassen tot de brief van januari 2012 niets gedaan.

Deze omstandigheden brengen volgens de rechtbank met zich mee dat er in januari 2012 met X een bruikleenovereenkomst voor onbepaalde tijd bestond.

## Zwaarwegende grond voor opzegging nodig?

Een bruikleenovereenkomst is volgens de wet opzegbaar. Maar, zoals bij alle overeenkomsten, moeten partijen zich gedragen volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid. Volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad kunnen die eisen met zich meebrengen dat opzegging alleen rechtsgeldig is wanneer degene die de overeenkomst wil beëindigen daarvoor een zwaarwegend belang heeft. De rechtbank oordeelt dat Maasplassen in dit geval een zwaarwegend belang bij opzegging moet aantonen op grond van de volgende omstandigheden:

- X en de vorige woonbooteigenaar hebben 11 jaar lang ongestoord gebruik mogen maken van de ligplaats,
- verwijdering van de boot leidt voor X tot het verlies van zijn woonruimte,
- er zijn geen vergelijkbare alternatieve ligplaatsen beschikbaar
- X zal bij ontruiming vermogensschade lijden (naar ik aanneem omdat zijn woonboot dan bijna niets meer waard is).

Is er een zwaarwegende grond voor opzegging?

In mijn juridische praktijk hamer ik er altijd op, dat partijen in een procedure alle relevante feiten en belangen zo concreet en duidelijk mogelijk naar voren moeten brengen, en ook moeten onderbouwen. Met name in dit soort procedures, waarbij de rechter zoals dat heet "alle omstandigheden van het geval" moet meewegen is dat van belang. Dit alles is hier kennelijk door Maasplassen niet gedaan en dat nekt haar in de procedure. Zij stelt dat zij ontwikkelplannen heeft, maar heeft die niet nader geconcretiseerd, aldus de rechtbank. Maasplassen heeft op de zitting nog aangegeven dat zij voornemens is om binnen enkele jaren een woonarkhaven te realiseren in de buurt van de ligplaats van X. Bovendien heeft ze verklaard dat haar plannen momenteel geen doorgang kunnen vinden in verband met enkele besluiten van de gemeente. Dit alles bete-

kent volgens de rechtbank dat het belang van Maasplassen bij opzegging, afgezet tegen de belangen van X bij voortzetting van de bruikleenovereenkomst, niet voldoende zwaarwegend is.

De conclusie is dan ook dat de opzegging in strijd is met de eisen van redelijkheid en billijkheid en de vordering tot verwijdering van de woonboot wordt afgewezen. Maasplassen BV is het niet met de uitspraak eens en heeft aangekondigd in hoger beroep te gaan.

## Redelijke vergoeding

Mij viel bij lezing van de uitspraak op dat er tussen partijen ook nog discussie heeft plaatsgevonden over de vraag welk bedrag nu een redelijke vergoeding zou zijn voor het gebruik van de ligplaats. Omdat Maasplassen dat in de dagvaarding niet gevorderd had, gaat de rechtbank daar niet verder op in.

Waarom viel mij dat op: het lijkt wel of het de laatste jaren steeds vaker voorkomt dat er tussen woonbooteigenaren enerzijds en eigenaren van ligplaatsen of oevergrond anderzijds een verschil van mening bestaat over wat die redelijke vergoeding zou moeten zijn. En als je daar dieper op ingaat, zitten daar zoveel kanten aan, dat het ei van Columbus nog niet gevonden lijkt te zijn.

Het antwoord op die vraag kan ook grote invloed hebben op de vraag of de eigenaar van een ligplaats een zwaarwegend belang heeft bij opzegging van het gebruik daarvan. Als een woonbooteigenaar weigert om een redelijke vergoeding te betalen, zou dat heel goed een zwaarwegend belang bij opzegging kunnen zijn.

Cor Goudriaan  
Cor@corgoudriaan.nl

<sup>1</sup>Rechtbank Limburg 20 januari 2016, www.rechtspraak.nl: ECLI:NL:RBLIM:2016:367