

# WAT TE DOEN TEGEN HUURVERHOOGING?

**Veel bootbewoners betalen een vergoeding voor het gebruik van hun ligplaats. Dat kan huur zijn of precario. Dit stukje gaat over huur. Het komt regelmatig voor dat de verhuurder een hogere huur wil. Hoe kun je je daar als huurder tegen verzetten?**

Over huurverhoging voor ligplaatsen staat niets in de wet. Bepalend zijn de afspraken die de huurder en verhuurder daarover hebben gemaakt. Basisregel in ons recht is 'afpraak is afspraak' – daar moeten beide partijen zich aan houden. Maar vaak zijn er helemaal geen afspraken over huurverhoging gemaakt, zeker niet bij mondelinge huurovereenkomsten. In dat geval kan de verhuurder niet eenzijdig een huurverhoging opleggen. Want de 'afpraak' is dat de huurder de ligplaats gebruikt tegen de bestaande huur.

Wil de verhuurder de huur toch verhogen, dan moet hij daarover een voorstel doen aan de huurder. Die kan daar wel of niet mee akkoord gaan. Dat is echter niet vrijblijvend. Als de huurder niet akkoord gaat, kan de verhuurder de huur opzeggen. En als de huurder dáár ook niet mee akkoord gaat, kan er een procedure volgen.

Bij een procedure zal de rechter toetsen of de verhuurder een 'zwaarwegende' grond voor opzegging heeft. De verhuurder kan dan aanvoeren dat hij een redelijk voorstel heeft gedaan om de huur te verhogen en dat de huurder daar niet mee akkoord gaat. Maar de rechter heeft er geen verstand van of de voorgestelde huur nou zo bijzonder onredelijk is of niet. Daarvoor zal hij veelal gebruikmaken van het oordeel van een deskundige die de huurwaarde van de ligplaats taxeert. Voor dergelijke taxaties zijn veel mogelijkheden; er is niet één bepaalde manier van taxeren die exact aangeeft hoe de huurwaarde bepaald moet worden. Taxatierapporten over hetzelfde object kunnen enorm van elkaar verschillen. Vaak brengen partijen daarom hun eigen taxatierapporten in een procedure in, maar de rechter kan ook zelf een onafhankelijke deskundige inschakelen.

Zoals altijd is het van groot belang om een procedure te voorkomen. Het geeft ontzettend veel gedoe en kan behoorlijk duur zijn. Zeker als er ook nog taxateurs betaald moeten worden. Een beetje water bij de wijn doen kan veel verstandiger zijn.

## WAT TE DOEN BIJ EEN VOORSTEL VOOR HUURVERHOOGING?

- Wees als huurder niet te zuinig. Het komt regelmatig voor dat de hoogte van de huur dateert van jaren geleden en niet meer reëel is.
- Vraag advies aan een woonbotenmakelaar. Dat kan eerst een indicatief gesprek zijn, dus nog geen opdracht voor een (duur) schriftelijk taxatierapport. Zoek wel iemand die ervaring heeft met woonboten en ligplaatsen.
- Vraag de verhuurder de huurverhoging te onderbouwen.
- Vind je dat het taxatierapport van de verhuurder te hoog uitkomt? Laat dan zelf een taxatierapport opstellen door een gespecialiseerde woonbotenmakelaar/taxateur.
- Probeer in onderhandelingen tot een voor beiden aanvaardbare prijs te komen. Kijk of mediation daarbij een oplossing kan bieden. ●



Cor Goudriaan woont al veertig jaar op een woonboot en is advocaat, gespecialiseerd in woonbootzaken.  
[www.corgoudriaan.nl](http://www.corgoudriaan.nl)

### Huurverhogingen Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft sinds 2011 aan de negenhonderd huurders van Rijksligplaatsen forse huurverhogingen voorgesteld. Op dit moment lopen er procedures bij de kantonrechter tegen huurders die niet akkoord gegaan zijn. Die huurders hebben zelf een deskundige ingeschakeld. Zij betwisten de methodiek die deskundigen van de staat hanteren bij het bepalen van een marktconforme huur. De huurders voeren, onder meer in overleg met de LWO, een principieel verweer. Het kan nog even duren voordat daar definitieve uitspraken over worden gedaan. Die uitspraken kunnen belangrijke gevolgen hebben, niet alleen voor huurders van het Rijksvastgoedbedrijf. De nu aangevochten methodiek van het Rijksvastgoedbedrijf en de daarop gebaseerde huren worden namelijk op veel plaatsen in Nederland vrijwel letterlijk overgenomen door provincies, gemeenten en waterschappen.