



Door **Cor Goudriaan**

Cor woont in Weesp op een woonark en werkt ruim 30 jaar als advocaat, gespecialiseerd in woonbootsaken.
www.ungerhielkema.nl

HOE WILLEM TOCH NIET OEVERLOOS WERD

POLITIEK & RECHT

Voor ligplaatsen en oevers bij woonboten geldt geen huurbescherming. Toch kan een verhuurder de huurovereenkomst lang niet altijd zomaar opzeggen, zeker niet als het woonbelang in het geding is.

Willem Woerekom is sinds 1985 eigenaar van een woonboot op een ligplaats van de gemeente. De boot ligt aan een oeverlandje van een boer en Willem huurt dat voor een paar honderd euro per jaar. Begin 2005 verkoopt de boer het land aan meneer Mandel. Die stuurt Willem al snel een brief waarmee hij de huur voor het landje opzegt per 1 januari 2006. "Kan dat zomaar?", vraagt Willem aan mij. Mijn antwoord: "Nee, dat kan niet zomaar."

Geen huurbescherming... Wat de meeste bootbewoners weten, is dat er geen huurbescherming bestaat voor een ligplaats of een oeverlandje. Huurbescherming geldt volgens het Burgerlijk Wetboek alleen voor woonruimte aan de wal (gebouwd onroerend goed). Voor ligplaatsen en oevers gelden alleen de algemene artikelen over huur in het Burgerlijk Wetboek, die bijvoorbeeld ook gelden als je een auto huurt. In die artikelen staat dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd eindigt door opzegging. Mandel kon dus inderdaad de huur opzeggen.

... wel redelijkheid en billijkheid Waarom was mijn antwoord dan toch 'nee'? Omdat in het Burgerlijk Wetboek ook staat dat partijen bij een overeenkomst gebonden zijn aan de eisen van redelijkheid en billijkheid. De Hoge Raad heeft bepaald dat die redelijkheid en billijkheid belangrijke gevolgen hebben voor de eenzijdige beëindiging van dit soort doorlopende overeenkomsten. De rechter moet bij een geschil over de opzegging twee stappen nemen. De eerste stap: heeft de opgezegde partij wezenlijk belang bij duurzaamheid? Zo ja, dan is de tweede stap: is er voldoende zwaarwegende grond voor opzegging? Daarbij moet de rechter alle omstandigheden van het geval meewegen.

Wat betekent deze jurisprudentie voor Willem?

Stap 1. Heeft Willem belang bij voortzetting van de huur? Elke bootbewoner weet hoe belangrijk de ligplaats is voor zijn woonboot, én hoe belangrijk het is een goede toegang te hebben met mogelijkheden voor nutsleidingen. Dat is voor Willem het oeverlandje. Zonder ligplaats en het oeverlandje heeft hij niets aan zijn boot en heeft die maar een fractie van de waarde waarvoor hij hem gekocht heeft. Het is duidelijk dat hij een wezenlijk belang heeft bij het voortzetten van de huur van het oeverlandje. In de rechtszaak die Mandel tegen Willem aanspande, oordeelde de kantonrechter inderdaad dat het woonbelang van Willem bescherming verdient. Stap 1 is dus binnen.

Stap 2. Hoe zwaar wegen de belangen van beide partijen? Als de rechter het belang van Mandel bij beëindiging van de huurovereenkomst afweegt tegen het belang van Willem bij voortzetting daarvan, wat weegt dan het zwaarst? Mandel had als opzeggingsgrond gegeven dat hij Willem een redelijk aanbod had gedaan voor een nieuwe huurovereenkomst. Dat voorstel hield in dat Willem nog tot uiterlijk 2012 de grond zou kunnen huren. In de tussentijd zou de (inderdaad lage) huur stapsgewijs ongeveer verdrievoudigd worden. Willem had dat voorstel afgewezen.

De kantonrechter vond het voorstel niet redelijk omdat het in wezen het einde van de huurovereenkomst betekende. Omdat de hoogte van de huur was gekoppeld aan beëindiging van de overeenkomst was de voorgestelde huurprijs volgens de rechter niet relevant in de afweging. Wel relevant was het woonbelang van Willem: "Een dergelijk belang legt naar zijn aard veel gewicht in de schaal", aldus de kantonrechter. Voorts wist Mandel toen hij het landje kocht dat het verhuurd was, en wenste hij niet mee te werken aan een afspraak om het landje aan een eventuele koper van de woonboot te verhuren. Hij had ook geen schadevergoeding aangeboden, terwijl hij zelf de boot wel wilde aankopen, maar slechts voor de kostprijs van de woonboot zonder ligplaats. Tot slot woog de rechter mee wat eigenlijk de basis is van al dit soort geschillen: het tekort aan ligplaatsen. Dat brengt met zich mee dat Willem heel moeilijk een andere ligplaats zal kunnen vinden.

Kortom, het belang van Willem werd het zwaarst bevonden en de huurovereenkomst loopt gewoon door.

Tot slot Deze zaak gaat over de huur van de oevergrond bij een woonboot. Omdat de ligplaats voor de bewoner minstens even belangrijk is, gaat dit alles ook op voor de huur van de ligplaats zelf.