

# HUURBESCHERMING, PRECARIO EN BESTEMMINGSPLAN

**Minister Blok is bezig met een wetsvoorstel waarin huurbescherming voor huurders van ligplaatsen geregeld wordt. Boorbewoners vragen me vaak wat huurbescherming betekent voor ligplaatsen waarvoor je aan de gemeente precario (liggeld) betaalt, zoals in Amsterdam. En voor ligplaatsen die in een bestemmingsplan zijn opgenomen. Het korte antwoord: niets.**

## HUURBESCHERMING EN PRECARIO

Aan huurbescherming heb je alleen iets als je huur betaalt aan de eigenaar van je ligplaats. Als je aan een particulier een vergoeding voor je ligplaats betaalt, is dat altijd huur. Als je aan een gemeente een vergoeding betaalt, kan dat huur zijn of precario (liggeld). Voor huur zul je van de gemeente een nota krijgen, voor precario krijg je een aanslag, want dat is een vorm van belasting. Huur is geregeld in een huurcontract (kan ook mondeling zijn) en precario in een verordening. Die verordening geldt voor iedereen die de ligplaats gebruikt, ongeacht de persoon.

## HUURBESCHERMING EN BESTEMMINGSPLAN

Huurders die huurbescherming krijgen, zijn 'beschermd' tegen de eigenaar van de ligplaats. Die kan niet zomaar de huur opzeggen. Het huurcontract wordt geregeld in het privaatrecht en dat regelt de verhouding tussen twee partijen onderling. Huurders zijn niet beschermd tegen de gemeente als die de ligplaats uit een bestemmingsplan wil halen, of als de gemeente weigert om een nog niet bestemde ligplaats in het bestemmingsplan op te nemen. Dat is een kwestie van publiekrecht, het recht dat geldt tussen de overheid - als hoeder van het algemeen belang - en de burger. Het vastleggen van de ligplaats in een bestemmingsplan staat los van hoe de vergoeding voor de ligplaats wordt geregeld. Het staat ook los van de persoon van de gebruiker. Het bestemmingsplan regelt alleen dat een plek als ligplaats gebruikt mag worden, niet wie die gaat gebruiken. (Een uitzondering is het persoonsgebonden overgangsrecht, zie het vorige nummer van VLOT.)

## OVERHEID MET PRIVAATRECHTELIJKE PET

Verwarrend is dat de overheid, de gemeente, ook met een privaatrechtelijke pet op kan handelen. Als de gemeente eigenaar is van het water kan zij precario heffen voor het gebruik ervan. Dat moet ze regelen in een verordening. Als dat niet gebeurt en de gemeente vraagt een vergoeding voor de ligplaats, dan is dat per definitie huur. Die vraagt zij dan met de privaatrechtelijke pet als eigenaar. En als een eigenaar iets in gebruik geeft tegen een vergoeding zonder dat dat in een verordening is geregeld, dan is dat huur. De gemeente kan niet én precario én huur vragen.

## HUURCONTRACTEN

Als de wettelijke huurbescherming eenmaal ingevoerd is, krijgen de huurders van ligplaatsen dus huurbescherming. Ten minste, als de huur nog niet bestond ten tijde van de invoering. Want of het ook gaat gelden voor lopende huurcontracten is nog spannend. Wat dat verder betekent kun je nalezen op mijn website. In tegenstelling tot een bestemmingsplan en een precario-verordening, is een huurcontract strikt persoonlijk. De eigenaar van de ligplaats gaat een huurcontract aan met de huurder. Als die huurder weggaat, als het contract met de huurder op wat voor manier dan ook eindigt, eindigt in principe ook de huur.



Cor Goudriaan woont al 40 jaar op een woonboot en is advocaat, gespecialiseerd in woonbootzaken.  
[www.corgoudriaan.nl](http://www.corgoudriaan.nl)

*Eind augustus 2016 kwam het ministerie met een consultatieversie van een wettekst **Verbeteren huurbescherming voor ligplaatsen met toelichting**. Er zijn acht reacties op binnengekomen van diverse organisaties en particulieren, waaronder de Landelijke Woonboten Organisatie en de Orde van Advocaten. Ook ik stuurde een reactie in. Zie [www.corgoudriaan.nl/blog](http://www.corgoudriaan.nl/blog). Het is nog lang geen wet. Na inventarisatie van de reacties stuurt de regering een wetsontwerp aan de Raad van State, en pas daarna aan de Tweede Kamer.*