



27 MEI 2021

AAN : BEWONERSVERENIGING WHEREDIJK
VAN : B.J. MERUMA (ADVOCAAT)
ONDERWERP : EERSTE BEOORDELING SJABLOON HUUROVEREENKOMST

Vooraf

Voorgelegd is het 'sjabloon huurovk woonboot', opgesteld door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), versie 16 mei, zonder dat ik in een eerdere fase betrokken ben geweest bij de afstemming tussen Woonbotenvereniging Wheredijk en HHNK. Het sjabloon is 'as is' beoordeeld.

Deze analyse is een weergave van een globale beoordeling op onderwerpniveau en is niet bedoeld als tekstredactie op detailniveau. Wel zullen - voor zover - nodig in deze fase opmerkingen volgen ten aanzien van de tekst als het gaat om duidelijkheid en rechtszekerheid. Daarbij maken wij als gespecialiseerd kantoor en 'woonbootadvocaat' gebruik van onze kennis van en ervaring met het 'woonbotenrecht'.

Ik adviseer deze eerste beoordeling te gebruiken bij een volgende versie van het model, waarbij bij het verder gezamenlijk uitwerken en detailleren van het ontwerp mogelijk nog nieuwe onderwerpen of detailleren aan de orde kunnen komen.

Gaandeweg zal het ontwerp trechteren naar een gedragen eindconcept, dat met positief advies aan de leden van Woonbotenvereniging Wheredijk kan worden voorgelegd.

Erfpachtovereenkomst of huurovereenkomst

Wanneer er sprake is van een stabiele ligplaatslocatie, waarbij het redelijkerwijs ondenkbaar is (geworden) dat de ligplaats met bijbehorend oevergebruik op enig moment definitief zal moeten worden ontruimd, dan is het een overweging waard om in plaats van een huurovereenkomst het gebruik te regelen via een erfpachtconstructie met betaling van een canon. Het erfpachtrecht is als zakelijk recht vrij verhandelbaar, geeft een grote mate van rechtszekerheid en heeft financiële (belasting)voordelen.

De (administratieve) betrokkenheid van HHNK als grondeigenaar kan bij erfpacht minimaal blijven, waarbij in erfpachtvoorwaarden gebruiksbeperkingen kunnen worden opgenomen met betrekking tot de klassieke waterstaatsbelangen, zoals bijvoorbeeld het verlangen van medewerking bij het dulden van onderhoud en beheer van het dijklichaam en het gebruik van het dijklichaam, etc..

In een huurovereenkomst moeten de afspraken tussen verhuurder en huurder gedetailleerd worden geregeld om voldoende rechtszekerheid te kunnen bieden en opzegging voor de verhuurder alleen om zwaarwegende redenen mogelijk te maken.



Inhoudelijke opmerkingen

Algemeen

De huurovereenkomst is een set afspraken tussen verhuurder en huurder. Bij het ontwerpen van een huurovereenkomst is de huurovereenkomst het eindresultaat van de tussen partijen gevoerde onderhandeling. Hoe concreter en duidelijker een huurovereenkomst is geschreven, hoe kleiner de kans dat geschillen bij de huurrechtter terechtkomen.

De huurrechtter acht zich vergaand gebonden aan een concreet geformuleerde tekst van de huurovereenkomst, als weergave van de bedoeling van partijen bij de totstandkoming van de ondertekende afspraken. Maar ook kan door de partijen gekozen worden voor een tekst die juist ruimte laat voor een belangenafweging door de rechter. Hoe vager/ongeclausuleerd de (betekenis van de) tekst, hoe onvoorspelbaarder de uitkomst bij een geschil, al dan niet via de rechter.

Het geldende huurrecht 'onroerend onbebouwd' is toepasselijk (Boek 7, titel 4, BW).

Het sjabloon

1. Partijen

Wanneer er sprake is van meer dan één eigenaar van de woonark, dan is het van belang dat elke mede-eigenaar ook als huurder wordt opgenomen in de huurovereenkomst. Daarnaast kan het geval zich voordoen dat er sprake is van één eigenaar, maar dat de enig eigenaar met een partner de woonark in gebruik heeft. In dat geval kan het ook raadzaam zijn om beide gebruikers als huurders op te nemen in de huurovereenkomst.

2. 'in aanmerking nemende dat'

Dit onderdeel behoort de context van de totstandkoming van de huurovereenkomst te tonen en is van belang indien een geschil ontstaat en de rechter de omstandigheden en gang van zaken bij de totstandkoming van de huurovereenkomst duidelijk moet krijgen. Deze informatie helpt bij het verkrijgen van een beeld van de 'bedoeling van partijen'.

De context, historie en aanpak tussen partijen blijkt onvoldoende.

3. De begrenzing van het gehuurde

Dit is een noodzakelijk onderdeel van de huurovereenkomst en dient te worden begrensd op een situatietekening van het gehuurde. Zodanig dat over de begrenzing, de meetmethode en de (latere) verificatie in het veld, geen verschil van inzicht kan ontstaan.



Een voorbeeld-situatietekening en de meetmethode is nog niet beschikbaar gesteld.

4. **Artikel 1** - huurperiode

Een huurperiode voor bepaalde duur van vijf jaar, moet absoluut worden afgeraden. Het is de vraag waarom een huur voor bepaalde duur is voorgesteld. Het betekent dat bij opzegging door de verhuurder na vijf jaar de ligplaats en oevergebruik moet worden ontruimd op kosten van de huurder.

Alleen een huurperiode voor onbepaalde duur is in het geval van de stabiele ligplaatssituatie aan de Wheredijk acceptabel.

Zie verder bij de bespreking van opzeggingsgronden

5. **Artikel 2** - vergoeding

De verschuldigde huurprijs moet nog worden overeengekomen. Het is uitdrukkelijk te waarderen dat een ingroeieregeling is opgenomen. Naar ik heb begrepen is de huurprijs en overgangsregeling nog in onderhandeling.

Een indexering op basis van een indexcijfer is gebruikelijk, maar is in de tekst nog niet voldoende uitgewerkt.

In het vierde lid is een huurprijsherzieningsclausule opgenomen. Deze clausule is nog niet voldoende uitgewerkt op het punt van de vraag wat is marktconform, de taxatiemethode, maximering van de huurprijsherziening en een gerichte geschillenregeling.

HHNK is niet te beschouwen als een commerciële verhuurder. Het is daarom de vraag waarom een huurprijsherzieningsclausule überhaupt opportuun is in dit geval, mede gelet op de indexeringsregeling.

Een ongeclausuleerde huurprijsherzieningsbevoegdheid kan leiden tot serieuze lastenverhogingen, met als gevolg dat de in de onderhandelingen overeengekomen redelijk geachte huurprijs na een aantal jaren tenietgedaan kan worden door de verhuurder.

6. **Artikel 3** - Betalingen

Vooralsnog geen opmerkingen

7. **Artikel 4** – Aanvaarding

Lid 1 en 2 kan worden gemist, want in de huurovereenkomst moet het gehuurde duidelijk zijn beschreven. Bovendien is het overeengekomen oppervlak vanwege de berekening van de huurprijs in



de huurovereenkomst opgenomen. De begrenzing van het gehuurde moet duidelijk blijken uit de situatietekening.

Lid 3 is nu zo ontworpen dat er door de huurder niet achteraf geklaagd kan worden over de staat van het water- en oeverperceel bij oplevering. Het is dus een terbeschikkingstelling 'as is'. Mijn vraag is op welke problemen met het water – en oeverperceel dit artikel zou kunnen duiden. Als dat niet te benoemen is, dan kan lid 3 vermoedelijk ook worden gemist.

Zie ook hierna bij artikel 10.

8. **Artikel 5** – Rechten / uit – en overwegen

Dit artikel veronderstelt dat de huurder door HHNK op de hoogte zal worden gesteld van bestaande rechten ten gunste van HHNK. Te denken valt bijvoorbeeld aan bestaande erfdienstbaarheden, kabels- en leidingen, etc. Een dergelijk overzicht ontbreekt nog ter informatie van de huurder. Ook is in de tekst niet verwezen naar een beschikbaar te stellen overzicht.

In het belang van de verhuurder ontbreekt een bevoegdheid voor HHNK om nieuwe erfdienstbaarheden te vestigen op het gehuurde, gecombineerd met een correctie op de huurprijs en de begrenzing van het gehuurde.

9. **Artikel 6** – Uitvoering werken / gedoogplicht

Op zichzelf is het belang van HHNK duidelijk, maar de tekst dient beter aan te sluiten bij de taakstelling van HHNK. Bovendien is de tekst zo ruim geformuleerd dat deze bevoegdheid kan leiden tot schade voor de huurder die voor vergoeding in aanmerking zou moeten kunnen komen.

Deze tekst behoort te worden aangescherpt.

10. **Artikel 7** – Lasten

Een concrete opgave ontbreekt van de hier bedoelde lasten.

11. **Artikel 8** – Derde-gebruik / Onderverhuur

Het is nog de vraag op welk derde-gebruik / onderverhuur dit artikel ziet. Het gehuurde is de ligplaats en het oevergebruik. Het onderverhuren van de ligplaats zou betekenen dat iemand anders met een andere woonark de ligplaats en het oevergebruik gaat onderhuren. Het verhuren van de woonark met oevergebruik door de eigenaar/huurder valt niet onder het bereik van dit artikel. Deze tekst zal moeten worden verduidelijkt om misverstanden te voorkomen.

Is een toestemming nodig van HHNK, dan is het van belang dat in de huurovereenkomst duidelijk is gemaakt bij wie/welke afdeling precies de toestemming moet worden gehaald.



12. **Artikel 9** – Aansprakelijkheid huurder voor schade

Op zichzelf is het belang van HHNK duidelijk, maar in de regeling ontbreekt een bepaling dat de huurder op aanwijzing en naar genoegen van HHNK de ontstane schade met redelijke en duidelijke termijnstelling en lastgeving zelf mag herstellen. Bij gebreke waarvan HHNK zelf op kosten van de huurder herstel mag uitvoeren.

Gebeurt herstel op kosten van HHNK dan zal geregeld moeten zijn dat HHNK ter verificatie door de huurder vooraf en achter een behoorlijk kostenopgaaf doet en het kostenverhaal schriftelijk vooraf inzichtelijk maakt.

13. **Artikel 10** – Plaatsen van gebouwen, bouwwerken of bouwsels

Op zichzelf is het belang van HHNK duidelijk, maar de tekst moet opnieuw worden geformuleerd. Bij het bouwen van gebouwen, bouwwerken en bouwsels is vrijwel altijd een omgevingsvergunning nodig, mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan en is een Keurvergunning of – vrijstelling aan de orde vanwege het gebruik van het waterkavel en het oevergebruik op/rond het dijklichaam.

De bepaling is te ruim geformuleerd en komt in strijd met de 'tweewegenleer', voor wat betreft de bevoegdheden van HHNK op basis van de Keur. Anders gezegd, het gebruik van het waterkavel en de oever is al gereguleerd via de Keur van HHNK.

Een verbodsbepaling dat het gebruik niet in strijd mag komen met de geldende regels voor het bouwen van gebouwen, bouwwerken of bouwsels zou volstaan, maar dan is het nog de vraag welke sanctie contractueel verbonden zal (moeten) worden aan overtreding daarvan. Een boete of een opzeggingsgrond is al snel een (te) zwaar middel, terwijl ook in dat geval bestuursrechtelijke handhavingsbevoegdheden kunnen worden ingezet met de daaraan verbonden toegankelijke rechtsbescherming voor de huurder. Bovendien is het de vraag of het nodig is om meer te regelen dan reeds bestuursrechtelijk geregeld is. Ook bijvoorbeeld bij het plaatsen van een reclamebord (APV, welstandsexces).

Er zal behoefte zijn aan een inventarisatie van bestaande gebouwen, bouwwerken of bouwsels op de betreffende water- en oeverpercelen als bestaande nulsituatie bij 'oplevering'. Zo nodig lijkt een legaliseringsslag nodig als nog vergunningen of meldingen ontbreken en is een regeling nodig omtrent verwijdering bij opzegging en ontruiming van het gehuurde of terugbrengen naar de vastgelegde nulsituatie in het geval van een indeplaatsstelling. (Zie hierna over de indeplaatsstelling)

14. **Artikel 11** – Nakoming en tenuitvoerlegging

Dit artikel kan worden gemist in dit geval. Is in de wet geregeld en behoeft in dit geval geen striktere nuancering.



15. **Artikel 12** – Mededelingsplicht

Ook hier ontbreekt een verwijzing naar wie/welke afdeling aan de mededelingsplicht kan worden voldaan. Wellicht is het een idee om in één keer voor elk contact met HHNK de contactgegevens te vermelden.

Bij de mededelingsplicht als bedoeld, is een indeplaatsstellingsregeling noodzakelijk. Een indeplaatsstellingsregeling ontbreekt nog geheel. De inhoud van de indeplaatsstelling is zeer belangrijk bij verkoop en hypotheekfinanciering van de woonark. Zonder huurovereenkomst voor het waterkavel en het oevergebruik is de verkoopwaarde uitsluitend gebaseerd op de waarde van de woonark zelf, zonder ligplaats.

Er zijn twee varianten mogelijk bij eigendomsoverdracht:

- (1) HHNK en de nieuwe huurder (koper) komen overeen dat de nieuwe huurder in de plaats wordt gesteld als partij van de bestaande huurovereenkomst met de verkopende partij. De lopende huurovereenkomst blijft dan ongewijzigd in tact.
- (2) HHNK legt aan de nieuwe huurder (koper) een nieuwe huurovereenkomst voor, eventueel met een nieuwe huurprijs en voorwaarden.

Bij vererving treden de erven onder 'algemene titel' in de rechten (de lopende huurovereenkomst) van de overleden huurder. Meestal volgt daarna een verkoop en dus eigendomsoverdracht.

Van belang is om zo concreet mogelijk te formuleren onder welke voorwaarden HHNK mee zal werken aan indeplaatsstelling bij verkoop. Denk daarbij ook bijvoorbeeld aan een BIBOB-toets, Verklaring omtrent het gedrag (VOG) of inkomenstoetsing, de situatie dat een financiële instelling een gefinancierde woonark wil kunnen verkopen en een koppeling tussen eigendom en huurder zijn.

Er is een ontwerp van een artikel 'Indeplaatsstelling' noodzakelijk.

16. **Artikel 13** – Oplevering

Een oplevering is vrijwel ondenkbaar in de situatie van de bestaande ligplaatsen aan de Wheredijk, zonder dat aanvullende afspraken worden gemaakt tussen partijen ten aanzien van de compensatie van het verlies van aanzienlijke vermogenswaarde en daadwerkelijke ontruiming. Deze situatie doet zich mijn inziens alleen voor bij een planologische ontwikkeling waarbij is besloten om de woonarken definitief te verwijderen. Bij een tijdelijke verplaatsing, bijvoorbeeld vanwege een benodigde dijkversterking, worden altijd concrete afspraken gemaakt over de tijdelijke ontruiming en terugkeer.

Afgezien van deze opmerking behoeft Lid 1 nadere aandacht omdat heel in het algemeen is gesteld dat de oplevering 'in goede staat' moet geschieden, naar het oordeel en goedvinden van HHNK. Dat is een rechtsonzekere formulering. Bij aanvang van de huurovereenkomst behoort een beschrijving te zijn gegeven van de bestaande situatie, de nulsituatie. Ook wel genoemd het proces-verbaal van oplevering. Na ontruiming moet weer worden voldaan aan de staat waarin het water- en oeverperceel



in huur zijn uitgegeven. Daarbij kan ook door de loop van de tijd de kwaliteit van het gehuurde autonoom verslechteren, hetgeen niet ten laste kan worden gebracht van de huurder.

In lid 2 is een boetebepaling opgenomen ingaande na de datum van beëindiging van de huur. Daarbij is miskend dat gelet op het grote belang bij opzegging van de huur altijd sprake zal zijn van een gang naar de rechter na de beëindiging van de huur tot de datum van daadwerkelijke ontruiming op vordering van HHNK. Het is niet redelijk dat een boete is verschuldigd na opzegging van de huur, voordat in rechte de ontruiming is uitgesproken.

Lid 3 is het vestigen van een aansprakelijkheid, ook na ontruiming. Deze bepaling kan worden gemist, omdat er reeds aansprakelijkheid is ontstaan in het geval dat de schade is ontstaan tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. De bepaling kent bij deze redactie bovendien een open einde, met het theoretische risico dat jaren na ontruiming HHNK nog weer kan aankloppen bij de ex-huurder. Dit kan worden voorkomen door de oplevering na ontruiming goed te organiseren met bijvoorbeeld een proces-verbaal van oplevering, zodat vast komt te staan of en zo ja welke schade nog voor rekening komt van de huurder.

17. **Artikel 14** – Algemene gebruiksbepalingen

Lid 1 kan worden gemist. Zie ook mijn opmerking hierboven.

Lid 2 is rechtsonzeker geformuleerd met betrekking tot 'in goede staat' houden. Want wat is daarmee bedoeld.

In Lid 3 is een onderhoudsverplichting opgenomen voor de huurder. Daarbij is de onderhoudsverplichting niet voldoende beschreven.

Meer in het bijzonder;

1. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van de walbeschoeiing. Redelijk is dat het onderhoud en vervanging van de walbeschoeiing ten laste komt van de verhuurder. Het is ondoenlijk om de individuele huurders hun eigen stukje walbeschoeiing te laten onderhouden en vervangen.
2. Wie is verantwoordelijk voor het periodiek baggeronderhoud op het gehuurde waterkavel. Dit onderwerp is niet duidelijk uitgewerkt en betreft de bruikbaarheid van het gehuurde en komt daarom ten laste van de verhuurder.
3. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud en vervanging van de walaansluitingen.

18. **Artikel 15** – Bijzondere gebruiksbepalingen

De bijzondere gebruiksbepalingen kunnen worden gemist. De inhoud van deze bepalingen is al afgedekt in de overeenkomst, bestuursrechtelijke regelgeving en handhavingsbevoegdheden. Het is absoluut onwenselijk dat deze regelgeving wordt doorkruist door extra boetebepalingen zoals opgenomen in artikel 17 overeen te komen.



19. **Artikel 16** – Beëindiging

In dit artikel is de opzeggingsbevoegdheid voor HHNK voorgesteld. Dit is daarom een zeer belangrijk artikel, maar is nog niet voldoende duidelijk uitgewerkt.

In boek 7, titel 4, BW, is de huurbescherming geregeld. Bij huur en verhuur van onroerend ongebouwde grond geldt geen bijzondere huurbescherming, anders dan overeengekomen tussen de partijen bij de huurovereenkomst. Er gelden dus ook geen wettelijke opzeggingsgronden, waaraan de rechter een opzegging toetst. De rechter toetst de opzegging aan de hand van de 'redelijkheid en billijkheid'. Voor het opzeggen van een huurovereenkomst voor een ligplaats is een aanpassing van het burgerlijk wetboek in voorbereiding. Deze wetsaanpassing zal de rechter de mogelijkheid bieden om te toetsen of de opzegging aansluit bij een 'zwaarwegend belang' van de verhuurder.

In de huurovereenkomst moet in ieder geval worden opgenomen dat alleen bij een zwaarwegend belang sprake kan zijn van een geldige opzegging. Daarbij kan ook concreter worden aangegeven wanneer HHNK aanneemt dat sprake is van een zwaarwegend belang. Ook langdurige betalingsachterstand van bijvoorbeeld 6 maanden kan wellicht overeengekomen worden als opzeggingsgrond. De regeling zoals nu is voorgesteld is veel te algemeen geformuleerd.

Er geldt een wettelijke opzeggingstermijn van één maand, waarvan kan worden afgeweken door de partijen. Dat is ook voorgesteld door een opzeggingstermijn van 1 jaar te bepalen.

Welke wettelijke nadeelcompensatieregeling is bedoeld, blijkt niet duidelijk uit de voorgestelde tekst. Bovendien is het nog de vraag in hoeverre sprake zal zijn van compensatie van de opgebouwde vermogenswaarde. Wellicht kan een verplichting worden overeengekomen dat een alternatieve ligplaats zal worden aangeboden van een ongeveer gelijk kwaliteitsniveau en als dat niet lukt een uitkoopregeling. Een en ander kan en behoort in een concretere regeling worden opgenomen, gelet op het grote financiële belang aan de zijde van de huurder.

20. **Artikel 17** - Boete

De boetebepaling dient achterwege te blijven, gelet op de 'tweewegenleer', de aard van de huurovereenkomst en de positie van de verhuurder als overheid.

21. **Artikel 18** – Geschillen

In lid 1 is een mediation-regeling voorgesteld. Op zichzelf is geschilbeslechting via een mediator te vaak te verkiezen boven een procedure via de rechter. In artikel 18 staat echter een verplichting dat vrijwillig zal worden meegewerkt aan mediation. Dat is een contradictio in terminis. Bovendien is onduidelijk wie de mediator kiest en wie de kosten van de inzet van een mediator draagt.

In de voorgestelde tekst staat bovendien dat de mediation zal worden uitgevoerd conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland, maar er staat niet dat de mediation wordt uitgevoerd onder begeleiding van een in het register van de Mediatorsfederatie (www.mfnregister.nl) opgenomen mediator.