

WR 2024/89

Opzegging huurovereenkomsten: ligplaatsen voor woonboten; onbepaalde tijd; aanvullende werking redelijkheid en billijkheid; uitvoerbaarverklaring bij voorraad

Rb. Gelderland 06-12-2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:7154, m.nt. A.P.W. Tonen

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum	6 december 2023
Magistraten	Mr. S.H. Bokx-Boom
Zaaknummer	10389675
Noot	A.P.W. Tonen
JCDI	JCDI:ADS965355:1
Vakgebied(en)	Verbintenissenrecht (V) Huurrecht / Algemeen
Brondocumenten	ECLI:NL:RBGEL:2023:7154, Uitspraak, Rechtbank Gelderland, 06-12-2023
Wetingang	Art. 6:248 en 7:228 BW; art. 233 Rv

Essentie

Opzegging huurovereenkomsten: ligplaatsen voor woonboten; onbepaalde tijd; aanvullende werking redelijkheid en billijkheid; uitvoerbaarverklaring bij voorraad

Samenvatting

Opzegging door verhuurders van huurovereenkomsten met betrekking tot ligplaatsen van woonboten waarop de Wet huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten in verband met het overgangsrecht nog niet van toepassing was. Huurders verweren zich tegen de beëindiging met een beroep op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in het Goglio-arrest. De kantonrechter oordeelt dat de opzegging door verhuurders, ook zonder opgaaf van redenen, toegestaan was en een voldoende zwaarwegende grond door verhuurders niet aangevoerd hoeft te worden. De kantonrechter acht de opzegtermijn van een jaar die verhuurders hebben gebruikt redelijk. In haar beslissing laat zij meewegen dat huurders van begin af aan al geen huurbescherming hadden en dat het risico dat de huurovereenkomsten zouden worden opgezegd voor hun rekening komt, aangezien dit altijd is verbonden aan de huur van een ligplaats zonder huurbescherming. Dat het moeilijk is om een andere ligplaats te vinden, maakt dat niet anders. De ontruimingsvordering wordt toegewezen, maar de gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voorraad wordt afgewezen, aangezien het belang van verhuurders bij de ontruiming, gelet op de te verwachten duur van de herontwikkelingsplannen, niet urgent is en minder zwaar weegt dan het belang van huurders bij behoud van de bestaande toestand tot op het rechtsmiddel is beslist. Huurders hebben (nog) geen alternatieve woonruimte en het is onduidelijk wanneer de woonboten precies ontruimd moeten zijn om de herontwikkelingsplannen niet te dwarsbomen.

Partij(en)

1. *[eiseres sub 1]* , *M.H.O.D.N. [eiseres sub 1]* ,

te [vestigingsplaats] ,

2. *[eiseres sub 2]*,

te [vestigingsplaats] ,

3. *[eiseres sub 3]*,

te [vestigingsplaats] ,

eisende partijen,

hierna samen te noemen: verhuurders,

gemachtigde: mr. E.P.M. Smit,

tegen

1. *[gedaagde sub 1]* ,

te [woonplaats] ,

2. *[gedaagde sub 2]*,

te [woonplaats] ,

3. *[gedaagde sub 3]* ,

te [woonplaats] ,

4. *[gedaagde sub 4]*,

te [woonplaats] ,

5. *[gedaagde sub 5]*,

te [woonplaats] ,

6. *[gedaagde sub 6]*,

te [woonplaats] ,

7. *[gedaagde sub 7]*,

te [woonplaats] ,

8. *[gedaagde sub 8]*,

te [woonplaats] ,

niet verschenen,

9. *[gedaagde sub 9]*,

te [woonplaats] ,

10. [gedaagde sub 10],

te [woonplaats] ,

11. [gedaagde sub 11],

te [woonplaats] ,

gemachtigde: mr. B.J. Meruma,

gedaagde partijen,

hierna samen te noemen: huurders.

Uitspraak

Rechtbank Gelderland (Kantonrechter Arnhem) 6 december 2023

(...)

2. De feiten

2.1.

Aan de [adres 1] liggen vanaf om en nabij het jaar 1980 woonboten. Op dit moment wonen huurders in zes van deze woonboten, die zij hebben afgemeerd aan een ligplaats. Het gaat concreet om de volgende situaties:

- de heer [gedaagde sub 1] en mevrouw [gedaagde sub 2] huren een ligplaats van [eiseres sub 1] (hierna: [eiseres sub 1]);
- de [gedaagden sub 3 en 4] huren een ligplaats van [eiseres sub 1] ;
- de heer [gedaagde sub 5] en mevrouw [gedaagde sub 6] huren een ligplaats van [eiseres sub 1] ;
- de heer [gedaagde sub 7] huurt een ligplaats van [eiseres sub 1] ;
- de heer [gedaagde sub 8] huurt een ligplaats van [eiseres sub 1] . De heer [gedaagde sub 9] is gebruiker van die gehuurde ligplaats;
- de [gedaagden sub 10 en 11] huren een ligplaats van [eiseres sub 3] (hierna: [eiseres sub 3]).

2.2.

[eiseres sub 3] is eigenaar van de ligplaats die gehuurd wordt door de [gedaagden sub 10 en 11] . [eiseres sub 2] (hierna: [eiseres sub 2]) is eigenaar van de andere ligplaatsen. [eiseres sub 1] huurde de ligplaatsen die van [eiseres sub 2] waren van [eiseres sub 2] . Die huurovereenkomst is inmiddels beëindigd.

2.3.

De huurovereenkomsten van de huurders met hun verhuurder zijn mondeling aangegaan.

2.4.

Huurders hebben allemaal een Waterwetvergunning voor het behouden van diverse werken aan de rechteroever (Oude Maasarm) in de [naam gemeente] .

2.5.

De ligplaatsen bevinden zich in wateren ten noorden van de gronden van verhuurders. Daarvoor geldt het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2016” (hierna: bestemmingsplan 2016). Het bestemmingsplan 2016 laat niet toe dat de betreffende wateren worden gebruikt als ligplaats voor woonboten, omdat ter plaatse niet is voorzien in de aanduiding “ligplaats”. Bij besluit van 8 oktober 2020 heeft de raad van de [naam gemeente] het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2020, Resort aan de Maas” vastgesteld (hierna: bestemmingsplan 2020). Ook daarin zijn de ligplaatsen niet bestemd.

2.6.

[eiseres sub 2] en [eiseres sub 3] zijn - kort gezegd - opgekomen tegen bestemmingsplan 2016 en bestemmingsplan 2020. Zij betoogden in de procedure die ze hadden aangespannen tegen de raad van de [naam gemeente] dat in het bestemmingsplan 2016 ten onrechte niet is voorzien in een planregel die het gebruik van de wateren ten noorden van hun gronden als ligplaats voor woonboten toelaat. Ze wilden de feitelijk bestaande situatie zodanig bestemmen dat sprake is van een langdurig gebruik van de oever als (permanente) ligplaats voor negen woonboten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) heeft op 12 mei 2021 uitspraak in deze zaak gedaan (ECLI:NL:RVS:2021:1017). De ABRvS oordeelde dat de gemeenteraad in redelijkheid de waterstaatkundige belangen zwaarder heeft kunnen laten wegen dan het belang van [eiseres sub 2] en [eiseres sub 3] bij een planregeling die voorziet in (permanente) ligplaatsen voor de aanwezige woonboten ten noorden van hun gronden. Daarbij heeft de ABRvS meegewogen dat [eiseres sub 2] en [eiseres sub 3] een toezegging van het college van burgemeester en wethouders aan hen dat de woonboten als zodanig zouden worden bestemd niet voldoende hard heeft kunnen maken. De beroepen van [eiseres sub 2] en [eiseres sub 3] waren daarom ongegrond.

2.7.

In het Verslag College B&W Maasdriel op 22 juni 2021 staat het volgende over Zaak 125395 Vestiging van een hotel aan de Maas in Kerkdriel:

“(…)

Advies:

Aangepaste versie d.d. 8 juni 2021:

1. In principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een boetiekhôtel aan de Maas in Kerkdriel.
2. In principe medewerking te verlenen aan 16 drijvende recreatiewoningen in de voormalige jachthaven;
3. In principe medewerking te verlenen aan een uitsterfconstructie voor twee woonarken met terras;
4. De initiatiefnemer verzoeken om een uitgewerkt plan te overleggen waarin de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid wordt aangetoond.

5. In te stemmen met bijgevoegde conceptbrief.

Het college besluit conform advies.

Samenvatting:

Aangepaste versie d.d. 8 juni 2021:

Het college heeft principemedewerking verleend aan de realisatie van een boetiekhôtel en een zestiental drijvende recreatiewoningen op de locatie van Den Bol aan de [adres 1]. Dit hotel en de drijvende recreatiewoningen passen in de visie zoals die is vastgelegd in het Masterplan Maas en kan een meerwaarde betekenen voor de recreatieve en toeristische beleving en aantrekkingskracht van Maasdriel en de regio.

Tevens wordt middels een uitsterfconstructie medewerking verleend aan het behoud van twee woonarken en een bijbehorend terras in het gebied van Den Bol. Aan deze medewerking zijn voorwaarden verbonden.

Voordat de procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart kan worden, moet de initiatiefnemer de plannen nader uitwerken en de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid aantonen. Ook moeten Rijkswaterstaat en waterschap hun goedkeuring verlenen aan deze buitendijkse ontwikkeling.”

2.8.

Bij brief van 11 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de [naam gemeente] aan [eiseres sub 2] laten weten dat de ABRvS uitspraak had gedaan en verder schreef ze:

“(…)

Het is in eerste instantie aan de eigenaren van de gronden om met de huurders van de ‘illegale’ ligplaatsen in overleg te treden om te bekijken op welke wijze de woonarken kunnen worden verwijderd. Wij merken daarbij op dat wij niet beschikken over vrije ligplaatsen waar de woonarken kunnen worden aangelegd. Het is derhalve niet aan de gemeente om te zoeken naar alternatieve locaties voor de gebruikers van de ligplaatsen.

Indien binnen redelijke termijn geen gehoor wordt gegeven aan de uitspraak van de Afdeling dan kan de gemeente overgaan tot handhaving. (...)”

2.9.

Op 5 november 2021 heeft [eiseres sub 3] de huurovereenkomst met betrekking tot de ligplaats/steigerplaats van de [gedaagden sub 10 en 11] opgezegd tegen 1 januari 2023. Bij brieven van 8 december 2021 hebben [eiseres sub 1] en [eiseres sub 2] de huurovereenkomsten jegens de heer [gedaagde sub 1], mevrouw [gedaagde sub 2], de [gedaagden sub 3 en 4], de heer [gedaagde sub 5], mevrouw [gedaagde sub 6], de heer [gedaagde sub 7] en de heer [gedaagde sub 8] opgezegd, ook tegen 1 januari 2023. Aan de heer [gedaagde sub 9] is medegedeeld dat hij op 1 januari 2023 de ligplaats ontruimd moet hebben.

2.10.

De huurders hebben de ligplaatsen niet ontruimd voor 1 januari 2023.

2.11.

Op 13 april 2023 heeft de [naam gemeente] met [eiseres sub 2], [eiseres sub 3] en [bedrijf 1] een intentie

3. Het geschil

3.1.

Verhuurders vorderen bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad - samengevat - de huurders te veroordelen tot ontruiming van de gehuurde ligplaats, met veroordeling van huurders in de proceskosten en nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten en nakosten.

3.2.

Aan hun vordering leggen verhuurders ten grondslag dat zij als eigenaars/verhuurders rechtsgeldig de huur van de ligplaatsen hebben opgezegd. Daarom hebben de huurders sinds 1 januari 2023 de betreffende ligplaats zonder recht of titel in gebruik. De heer [gedaagde sub 8] houdt de ligplaats zonder recht of titel in gebruik door deze onder te verhuren of anderszins in gebruik te geven aan een derde. Eigendom mag worden opgeëist (art. 5:2 BW) en huurders moeten het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking stellen van de verhuurder (art. 7:224 lid 1 BW). Het belang van verhuurders bij beëindiging van de huur is:

- a. verhuurders zijn betrokken dan wel belanghebbende bij een herontwikkeling ter plaatse van en/of nabij de ligplaatsen. Die ontwikkeling omvat een hotel met 58 hotelappartementen en 26 drijvende en grondgebonden recreatieverblijven. Dit hotel en deze verblijven zijn niet voor (permanente) bewoning bedoeld. De herontwikkeling voorziet niet in instandhouding van de ligplaatsen. Het bestemmingsplan staat de huidige situatie niet toe. Door de herontwikkeling zal de exploitatie, die nu niet kostendekkend is, wel winstgevend worden. In zoverre is er ook een financieel belang.
- b. de ligplaatsen zijn niet legaal. De verhuur ervan daarom ook niet.

3.3.

Huurders voeren verweer. Huurders concluderen tot niet-ontvankelijkheid van verhuurders, dan wel tot afwijzing van de vorderingen van verhuurders, met veroordeling van verhuurders in de kosten van deze procedure.

3.4.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. De beoordeling

Vooraf

4.1.

Omdat de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen wordt tegen [gedaagde sub 8] verstek verleend.

4.2.

In de conclusie van antwoord hebben huurders gesteld dat de vorderingen, voor zover deze uit naam van [eiseres sub 1] zijn ingesteld, afgewezen moeten worden, omdat ze niet weten wie [eiseres sub 1] is. Deze stelling hebben zij losgelaten tijdens de mondelinge behandeling, zodat de kantonrechter hierover geen oordeel zal geven.

4.3.

Partijen zijn het erover eens dat huurders hun ligplaatsen huren op basis van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Verder geldt dat huurders geen beroep kunnen doen op de wetsbepalingen die huurders van woonruimte of huurders van bedrijfsruimte beschermen, omdat die wetsbepalingen niet van toepassing zijn op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor 1 juli 2022 waarbij een ligplaats voor een woonboot wordt gehuurd. De vraag of de huurders de door hen gehuurde of (in het geval van de heer [gedaagde sub 9]) gebruikte ligplaats moeten ontruimen, moet daarom beantwoord worden aan de hand van andere wetsbepalingen en in de rechtspraak ontwikkelde criteria.

Opzegging

4.4.

Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan eindigt door opzegging (art. 7:228 lid 2 BW). Of en, zo ja, onder welke voorwaarden een duurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan, opzegbaar is, wordt bepaald door de inhoud daarvan en door de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen. Indien wet en overeenkomst niet voorzien in een regeling van de opzegging, geldt dat de overeenkomst in beginsel opzegbaar is. Op grond van art. 6:248 lid 1 BW kunnen de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat. Die eisen kunnen voorts in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding. Ook als de wet of een duurovereenkomst wel voorziet in een regeling van de opzegging, kunnen, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden. Een beroep op een uit de wet of een overeenkomst voortvloeiende bevoegdheid om de overeenkomst op te zeggen kan op grond van art. 6:248 lid 2 BW onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn (Hoge Raad 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141, rechtsoverweging 3.6.2, 3.6.3 en 3.6.4).

4.5.

Nu tussen huurders en verhuurders huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn aangegaan, waren verhuurders op grond van de wet bevoegd tot opzegging (art. 7:228 lid 2 BW). Niet gesteld of gebleken is dat de mondeling aangegane huurovereenkomsten een opzeggingsbepaling bevatten, zodat ervan wordt uitgegaan dat geen voorwaarden aan de opzegging verbonden waren. De huurders hebben gesteld dat, in dit concrete geval, de verhuurders (toch) niet tot die opzegging mochten overgaan. De kantonrechter begrijpt dat zij daarmee een beroep doen op art. 6:248 lid 1 BW en vinden dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat en dat die voldoende

zwaarwegende grond niet aanwezig is of dat huurders van mening zijn dat aan de opzegging nadere eisen gesteld moeten worden, waaraan de verhuurders niet voldoen. Mogelijk doen huurders ook een beroep op art. 6:248 lid 2 BW in die zin dat ze van mening zijn dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat verhuurders de huurovereenkomsten op hebben gezegd.

4.6.

De kantonrechter oordeelt als volgt. De huurders hebben geen huurbescherming. Dat betekent dat de huurovereenkomsten in beginsel zonder reden opgezegd kunnen worden. De huurder van een ligplaats van een woonboot had ook geen huurbescherming toen de huurovereenkomsten werden aangegaan. Daarin is niets veranderd. Natuurlijk hebben de huurders belang bij het hebben van een ligplaats; zij hebben een woonbelang. Zonder de ligplaats, waar hun woonboot ligt, hebben ze geen plek om te wonen. Ze zijn op zoek naar alternatieven, die het liefst net zo mooi gesitueerd zijn als waar de woonboten nu liggen, maar die alternatieven zijn niet voorhanden. Hoewel de kantonrechter dat belang ziet, is het geen belang dat door de wet wordt beschermd. De huurders hebben hun belang gezet tegenover het belang van de verhuurders, een financieel belang, en aangevoerd dat dat financiële belang niet opweegt tegen hun belang. Zoals hierboven al aan de orde kwam, is dat echter niet de toets die moet worden aangelegd. De vraag is - kort gezegd - of het aangevoerde woonbelang maakt dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat verhuurders de huurovereenkomsten op hebben gezegd. Dat is niet snel het geval en in deze concrete situatie oordeelt de kantonrechter ook dat daar geen sprake van is. De kantonrechter is het dus niet met huurders eens. Verhuurders zijn eigenaar van de ligplaatsen en eigendom is een sterk recht, dat niet makkelijk beperkt kan en mag worden. Dat eigendomsrecht maakt dat opzegging mogelijk was. Huurders hebben ook nog aangevoerd dat zij een financieel belang hebben. Hun woonboten worden minder waard als de huur eindigt en zij geen andere ligplaats kunnen vinden. Een aantal van de woonboten is ook bezwaard met een hypothecaire lening. Omdat huurders van begin af aan al geen huurbescherming hadden, heeft dit risico echter altijd bestaan en komt dit voor rekening van huurders. Dit risico is altijd verbonden aan de huur van een ligplaats zonder huurbescherming. Dat het moeilijk kan zijn of is om een andere ligplaats te vinden maakt daarvoor niet uit. De kantonrechter begrijpt tegelijk dat dit voor huurders een afweging is die veel impact heeft en verdriet doet. Maar dat is niet een reden om juridisch anders te beslissen.

4.7.

De conclusie is dan ook dat opzegging door de verhuurders, ook zonder opgaaf van redenen, toegestaan was, en een voldoende zwaarwegende grond door verhuurders dus niet aangevoerd hoeft te worden. De kantonrechter vindt dat de opzegtermijn van één jaar die verhuurders hebben gebruikt ook redelijk is en inmiddels is al twee jaar voorbij. De huurovereenkomsten zijn dus per 1 januari 2023 geëindigd en huurders moeten de ligplaatsen ontruimen. Verhuurders hebben op de zitting verklaard dat zij wel willen overleggen over een langere ontruimingstermijn, die samenhangt met het moment dat de projectontwikkeling zal starten. Huurders hebben dus nog tijd om andere woonruimte te vinden.

4.8.

Voor de goede orde wijst de kantonrechter erop dat verhuurders wel gronden voor de opzegging hebben aangevoerd; kort gezegd de herontwikkeling van het gebied en het illegaal zijn van de ligplaatsen. Dat de herontwikkeling er komt, waarbij geen plaats meer is voor ligplaatsen die gebruikt worden voor permanente bewoning, en dat verhuurders bij die herontwikkeling een financieel belang hebben, is door verhuurders voldoende onderbouwd. De intentie overeenkomst van 13 april 2023 is een volgende stap in het herontwikkelingsproces. De kantonrechter is van oordeel dat dit ook een voldoende zwaarwegende grond is voor de opzegging, maar zoals al aan de orde kwam mocht opzegging ook zonder opgaaf van redenen.

4.9.

Of de ligplaatsen wel of niet illegaal zijn, kan in het midden blijven. Verhuurders hebben zich beroepen op de uitspraak van de ABRvS van 12 mei 2021 waaruit dit volgens hen blijkt, maar huurders hebben gemotiveerd

betwist dat de ligplaatsen illegaal zijn. Dit hebben zij gedaan door onder andere te wijzen op hun Waterwetvergunning en op de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. De stellingen hierover zijn echter niet van belang, aangezien geen opzeggingsgrond nodig was en de herontwikkeling ook een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging was. Dat betekent dat de argumenten die huurders hebben aangevoerd over de punten die de verhuurders volgens hen ten onrechte niet hebben aangevoerd in de procedure bij de ABRvS in het kader van deze procedure niet relevant zijn.

4.10.

Ter zitting is door een huurder benoemd dat een financiële compensatie op zijn plek is als de woonboten weg moeten. De kantonrechter is echter niet van oordeel dat de opzegging gepaard had moeten gaan met het aanbod tot betaling van een vergoeding. Verhuurders hebben, zoals ook in het voorgaande aan de orde kwam, gekozen voor een lange opzegtermijn. Daarmee zijn ze voldoende aan de huurders tegemoetgekomen. Een nadere (compensatie)eis kan dus niet aan de opzegging worden gesteld.

4.11.

Huurders hebben nog een beroep gedaan op het gerechtvaardigd vertrouwen dat er vanuit de gemeente bij hen is gewekt dat hun woonboten op die plek mochten blijven liggen en op het gelijkheidsbeginsel. Voor wat betreft dat laatste hebben ze aangevoerd dat twee woonboten van [eiseres sub 3] wel mogen blijven liggen. Dat blijkt uit het Verslag College B&W Maasdriel op 22 juni 2021. Wat er ook zij van deze stellingen, ze zijn gericht tegen de gemeente, die geen partij is in dit geschil, zodat aan de stellingen voorbij wordt gegaan.

4.12.

Nu de verhuurders mochten opzeggen en dat ook hebben gedaan, gebruiken de huurders en de gebruiker vanaf 1 januari 2023 de hun betreffende ligplaats zonder recht of titel en moeten zij ontruimen. De vorderingen jegens de huurders zullen dus worden toegewezen. De termijn van ontruiming wordt gesteld op 30 dagen na betekening van dit vonnis. Voor de vordering tegen [gedaagde sub 8] geldt dat die niet onrechtmatig of ongegrond voorkomt en ook wordt toegewezen.

Uitvoerbaar bij voorraad verklaring van het vonnis

4.13.

De huurders voeren verweer tegen de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraadverklaring van het vonnis (art. 233 Rv). Volgens hen hebben verhuurders geen gerechtvaardigd belang bij het terstond de beschikking krijgen over hun grond. De herontwikkeling kan nog wel (enkele) jaren duren; als het allemaal al doorgaat. Tegenover dit herontwikkelingsbelang staat het belang van huurders om (nog een tijd) te blijven wonen in hun woonboot. Dit belang van de huurders moet volgens huurders zwaarder wegen. Ze hebben geen alternatieve woonruimte en zullen dakloos worden. Verhuurders handhaven hun vordering. Volgens hen weten huurders al twee jaar dat ze vertrekken moeten, kan een eventueel hoger beroep lang duren en de herontwikkelingsplannen van verhuurders sterk dwarsbomen. Dat (snelle) ontruiming van belang is blijkt ook uit de vordering, want verhuurders ontvangen nu een gebruiksvergoeding van huurders en dat stopt als ze ontruimd hebben, aldus verhuurders.

4.14.

Het belang van verhuurders in het algemeen vergt dat zij de veroordeling ten uitvoer kunnen leggen ondanks een daartegen ingesteld rechtsmiddel. De kantonrechter is echter van oordeel, in het licht van de omstandigheden van het geval, dat het belang van verhuurders die de veroordeling verkrijgen nu minder zwaar weegt dan het belang van huurders bij behoud van de bestaande toestand tot op het rechtsmiddel is beslist.

Huurders hebben (nog) geen alternatieve woonruimte en het is onduidelijk wanneer de woonboten precies ontruimd moeten zijn om de herontwikkelingsplannen niet te dwarsbomen. Gelet op de gemiddelde duur van herontwikkelingsplannen is de ontruiming niet urgent. Tegen deze achtergrond is een snelle ontruiming niet aangewezen. Daarom zal de uitvoerbaarverklaring bij voorraad niet worden uitgesproken.

Proceskosten

4.15.

Huurders krijgen ongelijk en zij zullen daarom in de proceskosten worden veroordeeld. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van verhuurders als volgt vastgesteld:

- kosten van de dagvaarding	€	750,16	(€ 728,14 + € 22,02)
- griffierecht	€	128,00	
- salaris gemachtigde	€	398,00	(2,00 punten × € 199,00)
Totaal	€	1.276,16	

4.16.

De gevorderde veroordeling in de nakosten is toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment kunnen worden begroot. De nakosten zullen dan ook worden toegewezen op de wijze zoals in de beslissing vermeld.

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1.

veroordeelt de heer [gedaagde sub 1] en mevrouw [gedaagde sub 2] tot ontruiming van de gehuurde ligplaats aan het adres [adres 2] , binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, met al het hunnen en al de hunnen,

5.2.

veroordeelt de [gedaagden sub 3 en 4] tot ontruiming van de gehuurde ligplaats aan het adres [adres 3] , binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, met al het hunnen en al de hunnen,

5.3.

veroordeelt de heer [gedaagde sub 5] en mevrouw [gedaagde sub 6] tot ontruiming van de gehuurde ligplaats aan het adres [adres 4] , binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, met al het hunnen en al de hunnen,

5.4.

veroordeelt de heer [gedaagde sub 7] tot ontruiming van de gehuurde ligplaats aan het adres [adres 5] , binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, met al het zijne en al de zijnen,

5.5.

veroordeelt de heer [gedaagde sub 8] en de heer [gedaagde sub 9] tot ontruiming van de gehuurde ligplaats aan het adres [adres 6] , binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, met al het hunnen en al de hunnen,

5.6.

veroordeelt de [gedaagden sub 10 en 11] tot ontruiming van de gehuurde ligplaats, aan het adres [adres 7] , binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, met al het hunne en al de hunnen,

5.7.

veroordeelt huurders in de proceskosten, aan de zijde van verhuurders tot dit vonnis vastgesteld op € 1.276,16, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.8.

veroordeelt huurders in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 99,50 aan salaris gemachtigde, te vermeerderen met de exploitkosten als huurders niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis hebben voldaan en er vervolgens betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de nakosten met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.9.

wijst het meer of anders gevorderde af.

Noot

Auteur: A.P.W. Tonen

Noot

In deze opmerkelijke uitspraak van de kantonrechter bij de rechtbank Gelderland van 6 december 2023 wordt geoordeeld dat de opzegging van de huurovereenkomsten voor de ligplaatsen voor woonboten kan plaatsvinden zonder opgaaft van redenen en zonder dat daarvoor door de verhuurder een voldoende zwaarwegende grond behoeft te worden aangevoerd.

Het betreft hier mondelinge huurovereenkomsten die rond 1980 voor onbepaalde tijd zijn aangegaan en waarbij geen afspraken over een opzegging zijn gemaakt. De huurders kunnen geen beroep doen op de per 1 juli 2022 ingevoerde Wet huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten, aangezien deze wet niet van toepassing is op huurovereenkomsten die voor 1 juli 2022 zijn aangegaan.^[1] Andere huurbeschermingsbepalingen, zoals die van artikel 7:274 BW voor woningen op de wal, zijn hier evenmin van

toepassing.

Naar het oordeel van de kantonrechter maakt het door de huurders aangevoerde woonbelang het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ook niet onaanvaardbaar dat de huurovereenkomsten zijn opgezegd. Daarbij speelt in de visie van de rechter een rol dat de verhuurders eigenaar zijn van de ligplaatsen en dat eigendom een sterk recht is dat niet makkelijk beperkt kan worden.

Naar mijn idee gaat de kantonrechter hier te kort door de bocht. Immers, in diverse uitspraken heeft de Hoge Raad bepaald dat duurovereenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan in beginsel opzegbaar zijn, maar dat, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval kunnen meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegende grond voor deze opzegging bestaat. Een van de bedoelde uitspraken wordt ook in deze uitspraak aangehaald (HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141, *NJ* 2018/363 (*Goglio*)), maar heeft er niet toe geleid dat de toets van de voldoende zwaarwegende grond aan de zijde van de verhuurder heeft plaatsgevonden. De kantonrechter komt daar niet aan toe.

In het genoemde *Goglio*-arrest maakt de Hoge Raad onderscheid tussen overeenkomsten die noch bij wet noch bij overeenkomst voorzien in een regeling van de opzegging (r.o. 3.6.2) en overeenkomsten waarbij dat wel het geval is (r.o. 3.6.3 en 3.6.4). Bij huurovereenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan, geldt in ieder geval de wettelijke regeling van artikel 7:228 lid 2 BW, zodat de rechter hier naar mijn inzicht had moeten toetsen aan de criteria genoemd in de hiervoor aangehaalde r.o. 3.6.3 en 3.6.4. Zij had eerst moeten bezien of de eisen van de redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat en of die eisen in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met een aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding. Eerst nadat dat tot de conclusie heeft geleid dat aan de opzegging geen nadere eisen worden gesteld, zou de rechter toe moeten komen aan de vraag of de opzegging op grond van artikel 6:248 lid 2 BW onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

De rechter wijst bij de beoordeling van de gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voorraad op feiten en omstandigheden die ik ook graag had teruggezien bij de toets van de opzegging zelf. Zij beoordeelt het belang van de huurders bij een voortzetting van het gebruik van de ligplaats (in afwachting van de uitkomst van een eventueel appel) als zwaarder dan dat van de verhuurder. Daarbij laat zij de door de huurders tegen de opzegging aangevoerde argumenten zwaarder wegen dan het belang van de verhuurder bij een ontruiming van de ligplaatsen op korte termijn ("Gelet op de gemiddelde duur van herontwikkelingsplannen is de ontruiming niet urgent." r.o. 4.14).

Naar mijn inzicht had de rechter, indien zij wel eerst toepassing zou hebben gegeven aan het criterium van de genoemde r.o. 3.6.3, tot de conclusie moeten komen dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en de inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van artikel 6:248 lid 1 BW met zich brengen dat aan de opzegging nadere eisen kunnen worden gesteld. De wet en hetgeen partijen zijn overeengekomen, laten dat ook toe.

In dat geval hadden de (woon)belangen van de huurders (geen alternatieve ligplaatsen beschikbaar, waardevermindering van hun woonboot, hogere hypothecaire lening dan waarde woonboot zonder ligplaats) afgezet kunnen worden tegen het actuele belang van de verhuurders om weer over de ligplaatsen te kunnen beschikken. Bij een dergelijke beoordeling van het belang van de verhuurders bij de opzegging is het zeker niet denkbeeldig dat dit (gelet op de gemiddelde duur van herontwikkelingsplannen) als onvoldoende zwaarwegende grond voor de opzegging wordt gekwalificeerd. Het vonnis geeft geen informatie over de stand van zaken bij de ontwikkeling van deze plannen ten tijde van de uitspraak. Wel blijkt (r.o. 2.7) dat er in dit ruimtelijke ordening traject in 2021 voor de verhuurders nog het nodige te doen was, voordat de herziening van het bestemmingsplan zou worden opgestart. Of de plannen uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden, staat dan ook nog geenszins vast. In een overweging ten overvloede (r.o. 4.8) stelt de rechter weliswaar dat de intentieovereenkomst van 23 april 2023 een volgende stap is in het herontwikkelingsproces en dat zij mede

daarom aanneemt dat de verhuurders een voldoende zwaarwegend belang hebben bij de opzegging, maar de inhoud van deze overeenkomst blijkt niet uit het vonnis.

Ik kan mij meer vinden in de beslissing van de kantonrechter bij de rechtbank Limburg (Rb. Limburg 21 februari 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:780, *WR* 2024/90) in een vergelijkbare zaak die eveneens handelt over een opzegging van een duurovereenkomst. Het betreft een sinds 1967 lopende schriftelijke huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor een onbebouwd oefenterrein voor speur-, politie- en reddingshonden. In de overeenkomst is bepaald dat deze opzegbaar is met in achtneming van een opzegtermijn van een maand. De verhuurder zegt op en stelt eveneens dat er hier geen huurbescherming geldt en dat zonder reden opgezegd kan worden, zonder dat daarbij sprake is van een zwaarwegend belang. De huurder verzet zich tegen de opzegging en wijst enerzijds op haar belang bij voortzetting van het gebruik van het gehuurde (duur van de overeenkomst, maatschappelijke functie, de gedane investeringen in het terrein, ontbreken van passend alternatief) en anderzijds op het ontbreken van een zwaarwegende grond voor de opzegging aan de zijde van de verhuurder.

Met verwijzing naar twee arresten van de Hoge Raad (HR 10 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1134, *NJ* 2016/450, m.nt. Tjong Tjin Tai (*Alcace/ Lucent*) en het reeds genoemde HR 2 februari 2018 (*Goglio*)) volgt de kantonrechter het verweer van de huurder en komt tot de conclusie dat de eisen van redelijkheid en billijkheid - nu de overeenkomst hiervoor ruimte laat - meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen worden gesteld. De hiervoor door de huurder genoemde belangen spelen daarbij een rol. Het ontbreken van een passend alternatief in de nabije toekomst maakt het ook voor de rechter aannemelijk dat de gevolgen van de opzegging niet kunnen worden weggenomen door een verlengde ontruimingstermijn en/of een schadevergoeding. Dit alles leidt ertoe dat naar het oordeel van de rechter de eisen van redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat de huurovereenkomst alleen kan worden opgezegd indien de verhuurder daarvoor een zwaarwegende grond heeft. De rechter acht het bestaan van deze grond onvoldoende onderbouwd, zodat de opzegging van de huur geen effect heeft gesorteerd. Ik teken hierbij aan dat de rechtspraak op dit punt naar mijn inzicht zo moet worden begrepen dat ook in de gevallen dat de verhuurder wel een zwaarwegende grond voor de opzegging kan aanvoeren, de rechter vervolgens zal moeten beoordelen of deze grond in het voorliggende geval als *voldoende* zwaarwegend kan worden aangemerkt.^[2]

De beoordeling door de kantonrechter Limburg laat zich goed toepassen op de casus van de bovenstaande uitspraak van de rechtbank Gelderland. De aangevoerde belangen van de huurders van de ligplaatsen zijn vergelijkbaar met die van de huurders van het oefenterrein (duur van de overeenkomst, (maatschappelijke) functie, gedane investeringen, ontbreken van passend alternatief, verlenging ontruimingstermijn en/of schadevergoeding nemen de gevolgen van de opzegging onvoldoende weg) en zouden er naar mijn mening eveneens toe moeten leiden dat opzegging in dit geval alleen mogelijk is indien sprake is van een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging aan de zijde van de verhuurder. Zoals gezegd, betwijfel ik of een dergelijke grond aanwezig is ten tijde van de beoordeling van de opzegging.

Uit navraag bij de advocaat van de huurders blijkt dat deze appel tegen het vonnis hebben ingesteld.

Voetnoten

[1] Op grond van het overgangsrecht (art. 208ec Overgangswet nieuw BW) is de Wet huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten met ingang van 1 juli 2024 van toepassing op huurovereenkomsten die voor 1 juli 2022 zijn aangegaan.

[2] Zie voor een andere recente uitspraak waar aan de criteria van het *Goglio*-arrest is getoetst en waarin wel een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging is aangenomen: Rb. Noord-Nederland 4 juni 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:2112 (tweede procedure in vervolg op Rb. Noord-Nederland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:3578, *WR* 2023/12).