



Aan de gemeenteraad

Op 4 september 2025 stelde M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over "De rechtspositie huurders gemeentelijke ligplaatsen onder de huurwet".

Inleidend wordt gesteld:

"Sind 1 juli 2024 vallen ligplaatsen voor woonboten onder de huurwet. Voor veel bewoners van woonschepen en -arken van gemeentelijke ligplaatsen bestaat echter nog steeds onduidelijkheid over hun rechtspositie en de manier waarop de gemeente dit borgt. Verschillende bewoners hebben informatie verzocht bij de gemeente hierover, maar tot op heden nog niets gehoord. Om helderheid te krijgen voor deze groep Rotterdammers, zijn de navolgende vragen gesteld."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Erkent het college dat ligplaatsen die voor bewoning worden verhuurd onder de huurwet vallen?

Antwoord:

Op 1 juli 2022 is de "Wet tot verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen" in werking getreden, hierna: 'de huurwet'. Sindsdien vallen (ook) ligplaatsen onder het begrip 'woonruimte' in de zin van Afdeling 5, Titel 4, Boek 7 Burgerlijk Wetboek. Sinds 1 juli 2024 geldt de huurwet ook voor huurovereenkomsten die al op 1 juli 2022 bestonden.

In deze wet wordt onder een ligplaats verstaan: "een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object". Ons college erkent dat ligplaatsen die voldoen aan deze definitie onder de huurwet vallen.

Vraag 2: Indien het college van mening is dat dit niet (altijd) het geval is, kan het college toelichten in welke situaties de huurwet volgens u wel of niet van toepassing is?

Antwoord:

Ons college heeft in het antwoord op vraag 1 aangegeven in welke situaties de huurwet van toepassing is. Echter, in een deel van onze binnenhavens zijn ligplaatsen gesitueerd die bestemd zijn voor varende historische schepen (het zogenaamde 'varend erfgoed'). Op een deel van die schepen wordt gewoond, maar dat is niet de hoofdbestemming. De hoofdbestemming van deze ligplaatsen is het behoud en het tentoonstellen van varend



erfgoed. De huurders van deze ligplaatsen zijn verplicht om hun schip in historische en varende toestand te houden. Dit draagt bij aan het door de gemeente gewenste beeld van actieve historische binnenhavens. Op de vraag of op deze ligplaatsen de huurwet van toepassing is, is nog geen antwoord te geven. Die vraag ligt namelijk onder de rechter.

Vraag 3: Hoe ziet het college zijn eigen rol en verantwoordelijkheid bij de verhuur van gemeentelijke ligplaatsen die via een stichting of andere organisaties – zoals privaatrechtelijke stichtingen – worden beheerd?

Antwoord:

Het beheer van de ligplaatsen in een deel van de binnenhavens is in handen van stichtingen, waaronder Stichting Erfgoedhavens Rotterdam, waarmee de gemeente contractuele afspraken heeft gemaakt. De gemeente heeft geen contractuele relatie met de liggers. De liggers huren de ligplaatsen rechtstreeks van de betreffende stichting. Daarmee is een verhouding ontstaan, waarin sprake is van een huurrelatie tussen de gemeente (als hoofdverhuurder) en de stichtingen of andere organisaties (als huurders), en een onderhuurrelatie tussen de stichtingen of andere organisaties (als onderverhuurders) en de liggers (als onderhuurders). De gesprekken en onderhandelingen over huurovereenkomsten, voorwaarden en rechten binnen het huurrecht moeten tussen de stichtingen of andere organisaties en de liggers plaatsvinden.

Op dit moment lopen er twee rechtszaken tussen één van de stichtingen en enkele liggers over (kort gezegd) de vraag of de huurwet van toepassing is. Ons college wacht de uitkomsten van deze rechtszaken af. Van de stichting wordt verwacht dat zij de uitkomsten van onherroepelijke gerechtelijke uitspraken zal respecteren.

Vraag 4: Op welke wijze houdt de gemeente toezicht op de naleving van wettelijke regels (zoals de huurwet) bij het beheer van dit soort gemeentelijke eigendommen?

Antwoord:

De raad en ons college hebben in het verleden besloten tot een tweedeling van haar grondgebied waarin ligplaatsen toegestaan zijn. Enerzijds betreft dat het grondgebied waarin ligplaatsen zijn toegestaan via een vergunningstelsel op grond van de Verordening woonschepen/het Aanwijzingsbesluit. De liggelden worden ontvangen via precario (de zogenoemde 'publiekrechtelijke invulling'). Anderzijds betreft dat het grondgebied waarin ligplaatsen zijn verhuurd aan stichtingen en andere organisaties/rechtspersonen (de 'civielrechtelijke invulling').

De gemeentelijke toezichthouders zijn verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke naleving van ligplaatsvergunningen, veiligheid, omgevingsregels en dergelijke. Het toezicht op de naleving van civielrechtelijke huurregels (zoals huurprijzen, opzeggingen) ligt niet bij het college, maar bij de Huurcommissie en de civiele rechter.

Vraag 5: Hoe zorgt het college ervoor dat huurders van gemeentelijke ligplaatsen ondubbelzinnige informatie ontvangen over hun rechten en plichten?

Antwoord:

Er bestaat geen individuele informatieplicht richting burgers over nieuwe wetgeving. Het uitgangspunt in het Nederlandse recht is het beginsel van een algemene bekendmaking.



Nieuwe wetgeving treedt in werking nadat zij op voorgeschreven wijze bekendgemaakt is. Zodra de bekendmaking heeft plaatsgevonden, geldt de wet voor iedereen, ook als iemand daar persoonlijk geen weet van heeft.

Vraag 6: Is er tot nu toe eenduidige en actieve communicatie richting bewoners geweest over de gevolgen van de huurwet voor hun rechtspositie? Zo nee; waarom niet? Zo ja; kunt u inzicht geven in de wijze waarop?

Antwoord:

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 5, heeft de gemeente geen informatieverplichting over de gevolgen van de huurwet voor de rechtspositie van individuele bewoners.

Ons college heeft recent, en minder recent, wel vragen ontvangen van enkele liggers over de gevolgen van de invoering van de huurwet. Ambtelijk zijn meerdere gesprekken met deze liggers gevoerd. De gemeente beantwoordt altijd de vragen van de liggers. Zoals gezegd, is de gemeente op de hoogte van een geschil tussen een stichting en enkele liggers over de toepassing van de huurwet. De gemeente heeft te kennen gegeven de uitkomsten van de gerechtelijke procedures af te wachten.

Vraag 7: Kan het college tot slot toelichten hoe het zit met bewoners die gebruik maken van particuliere ligplaatsen en welke rol de gemeente in die gevallen speelt of kan spelen?

Antwoord:

Voor zover bekend gaat het slechts om een klein aantal ligplaatsen die zijn gesitueerd in particulier grondgebied.

Uitgaande van de situatie dat sprake is van een particuliere eigenaar-bewoner of een bewoner die een ligplaats van een eigenaar huurt, geldt dat de gemeente ten aanzien van die ligplaats geen contractuele relatie met deze particuliere eigenaar en/of bewoner heeft.

Wel blijft de gemeente verantwoordelijk voor het publiekrechtelijke kader. Het publiekrechtelijke kader betreft onder meer de ligplaatsverordening/aanwijzingsbesluit, het omgevingsplan en veiligheids- of milieuregels.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

ha

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten