

# Vaste grond onder de voeten

Over de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2013/05/01/rapport-vaste-grond-onder-de-voeten/rapport-vaste-grond-onder-de-voeten.pdf>

Enkele relevante quotes:

## **Ligplaatsen en de Basisadministratie Adressen en Gebouwen**

**pdf p14.**

“De hedendaagse woonboten lijken veelal meer op huizen dan op de klassieke woonboten. Ze worden veelal gebouwd volgens het Bouwbesluit en kunnen zelfs een (drijvende) fundering hebben. Leveranciers bepleiten deze woonboten als onroerend goed te beschouwen en gebruiken benamingen als waterwoning.

Binnen de BAG is het geen criterium of een object al dan niet een onroerende zaak is. De genoemde waterwoningen worden in de BAG hetzelfde behandeld als woonboten: de gemeente kan, als aan de definitie is voldaan, een ligplaats aanwijzen.

Een waterwoning is geen verblijfsobject. De gemeente kan een locatie als ligplaats aanwijzen.”

Bron: Objectenhandboek BAG, 2009, p. 93.

### **5.2.1 Kwalificatie van rechtsbescherming in verschillende vormen**

**pdf p60.**

.....

De rechtszekerheid is het grootst in de situatie met uitsluitend publiekrechtelijke toestemming van een publieke partij. Dit is veruit de meest voorkomende situatie in Nederland. Op het eerste gezicht moge het vreemd lijken dat dit de meest zekere situatie is en niet de situatie waar een woonbootbewoner de ligplaats in eigendom heeft. Die laatste situatie is echter even (on)zeker, omdat er onafhankelijk van het eigendom van de ligplaats altijd ten minste één publieke partij toestemming moet geven voor het gebruiken van de ligplaats. Een eigen ligplaats levert dus geen extra rechtsbescherming op ten opzichte van een via het publiekrecht ter beschikking gestelde ligplaats. Bij een publiekrechtelijke toestemming voor het gebruik van de ligplaats is de bewoner immers beschermd door de algemene spelregels van het publiekrecht; de eigenaar heeft minder vrijheid om voor de bewoner ongunstige bepalingen op te nemen.

### **5.3 Suggesties ter verbetering van de rechtspositie**

**pdf p60. e.v.**

#### **5.3.1 Helderheid over status ligplaats, erkennen van het permanente karakter**

Een verbeterde rechtspositie voor woonbootbewoners begint bij helderheid vanuit het Rijk over de status van ligplaats (en de woonboot) en het erkennen van het permanente karakter van wonen op het water.

Op dit moment heerst er onduidelijkheid over de status van wonen op het water. Deze onduidelijkheid leidt op lokaal niveau tot verschillende beleidskeuzes ten aanzien van woonbootbewoners. Omdat er juridisch weinig vastgelegd is over de ligplaats, kunnen verschillende publieke partijen komen tot een verschillende opstelling ten opzichte van die ligplaats. Op dit moment beschouwt het ene ministerie wonen op het water in de praktijk als permanent en gelijkwaardig aan wonen op land, het andere Ministerie beschouwt woonboten als ieder ander

varend schip. De combinatie van de onduidelijkheid over de status van de ligplaats en de lokale beleidsvrijheid op dit terrein leidt ertoe dat de rechtspositie van situatie tot situatie verschilt. Zonder als Rijk helder te zijn over de eigen visie op wonen op water, leiden ingrepen ter verbetering van de rechtspositie waarschijnlijk tot een nieuwe ‘lappendeken’.

Indien het Rijk van mening is dat de rechtspositie van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats verbeterd moet worden, dan is het allereerst zelf aan zet; het begint met het uitgangspunt dat wonen op het water equivalent is aan wonen op land. Als dat naar de mening van het Rijk zo is, dan betekent dat dat de opstelling van overheidspartijen jegens beide ook gelijkwaardig moet zijn. Daarbij hoort het uitgangspunt dat wonen op een woonboot een in opzet permanente en locatiegebonden woonvorm is. Het verplaatsen van een woonboot is in sommige gevallen praktisch wel (maar moeilijk) mogelijk, in veel gevallen is het geen optie wegens gebrek aan ligplaatsen. Ook het recht op planschade bij bestemmingswijziging, in de wet voorbehouden aan eigenaren van onroerende zaken, hoort vanuit dat oogpunt ook woonbootbewoners toe te komen.

Deze helderheid leidt niet rechtstreeks tot een verbeterde gebruiks zekerheid, overdraagbaarheid en prijs zekerheid. Het is als het ware het ‘de vloer’ onder alle concrete aanpassingen in regelgeving, om de samenhang in het beleid te waarborgen.

De keerzijde van het erkennen van het permanente karakter van wonen op het water en het creëren van helderheid over de status van ligplaatsen zou kunnen zijn dat dit ten koste gaat van de beleidsvrijheid van lokale overheden. Uit dit onderzoek blijkt echter dat juist die lokale overheden baat hebben bij een helder beleidskader.

#### **5.3.4 Primaat van het gebruik van publiekrecht door overheden**

**pdf p64**

Het sluitstuk van het verbeteren van de rechtspositie ten aanzien van de ligplaats heeft betrekking op het instrumentarium dat door de overheid wordt gebruikt. In de praktijk maken overheden van zowel het publiekrecht als het privaatrecht gebruik. De rechtspositie zou verbeteren als overheden alleen van hun publiekrechtelijke

instrumentarium gebruik maken, dat hiervoor in beginsel voldoende mogelijkheden biedt. Het publiekrechtelijk instrumentarium biedt alleen voor het Rijk geen uitkomst, zoals al bleek in hoofdstuk 1. Voor een vergoeding voor het gebruik van de ligplaats is het Rijk dus aangewezen op de huurovereenkomst, of Rijkswaterstaat moet de mogelijkheid krijgen om –net als gemeenten, provincies en waterschappen –precario en/of liggeld te heffen.