

WR 2009, 63: Anna

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Rechtbank Rotterdam (Kantonrechter)	Datum:	3 maart 2009
Magistraten:	-	Zaaknr:	814865
Conclusie:	-	LJN:	BH5457
Noot:	-	Roepnaam:	Anna
Brondocumenten:	ECLI:NL:RBROT:2009:BH5457, Uitspraak, Rechtbank Rotterdam (Kantonrechter), 03-03-2009		

Wetgeving: BW art. 7:233; BW art. 7:262; BW art. 249; UHW art. 6; UHW; art. 11

Brondocument: Ktr. Rotterdam, 03-03-2009, nr 814865

Essentie

valt appartement in complex op een woonschip/drijvend ponton onder de bepalingen van de huur(prijs)bescherming woonruimte? analoge toepassing huurbepalingen woonruimte

Samenvatting

Het gehuurde is een appartement dat onderdeel is van een complex van appartementen op een woonschip. Het woonschip is roerend. Het ponton waarop de appartementen zijn geplaatst voldoet naar de letter niet aan art. 7:233 BW. Het is geen gebouwde onroerende zaak. Daarmee is het echter wel gelijk te stellen. De maatstaven van het Portacabinarrest zijn niet van toepassing omdat het daar gaat om een op het vaste land gebouwd bouwsel. Gezien de ontwikkelingen betreffende wonen op water waarbij het criterium van art. 7:233 BW, een gebouwde onroerende zaak, niet langer als maatstaf kan gelden, dient aansluiting te worden gezocht bij de bedoeling van partijen en bij de feitelijke omstandigheden van het geval bij de beoordeling of er sprake is van woonruimte in de zin van titel 7.5.4 BW.

Partij(en)

Eiser

Willem Huig Eerland, wonende te Rotterdam

Gemachtigde

mr. A.A. Marcus

tegen

Gedaagde

Wendy Hendrika Bennedet Versluys, wonende te Rotterdam

Gemachtigde

mr. S. Sedlick

Uitspraak

(...)

De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet (voldoende) gemotiveerd weersproken staat tussen partijen — zakelijk weergegeven en voor zover van belang — het volgende vast:

- a. Versluys huurt van Eerland, blijkens huurovereenkomst van 26 januari 2005 met ingang van 1 februari 2005 het appartement met huisnummer 57a aan boord van het woonschip 'Anna' gelegen in de Kreeksehaven te Rotterdam, inclusief de zich daarin bevindende, in de bij deze overeenkomst behorende bijlage 1 opgenomen, roerende zaken, stoffering en meubilering.
- b. Artikel 24 van de huurovereenkomst bepaalt het navolgende:

'huurder is gehouden het gehuurde tijdelijk te verlaten indien en voor zover dat noodzakelijk is in verband met door de verzekeraar van het woonschip dan wel de bevoegde overheidsinstanties verlangde of in verband met regulier onderhoud noodzakelijke helling- en/of dokbeurten dan wel verhaalswerkzaamheden.'
- c. Het door Versluys gehuurde, hierna te noemen 'het appartement', bevindt zich op een 26 meter lang en 12,50 meter breed stalen ponton dat op de ligplaats is afgemeerd aan spudpalen, waarlangs het ponton in verticale richting middels ringen voorzien van rolgeleiders kan bewegen terwijl het horizontaal stabiel blijft. Het ponton is aangesloten op alle nutsvoorzieningen, met uitsluiting van riolering, doch deze laatste zal nog worden aangesloten. Op dit ponton bevinden zich 10 appartementen, geschikt voor bewoning door één persoon.
- d. Bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen partijen overeengekomen dat de huurprijs zou bedragen € 548,40 per maand inclusief BTW, waarin begrepen een voorschot op de servicekosten een bedrag van € 111, zodat als kale huurprijs is overeengekomen € 437,40 per maand.
- e. De Anna is ingeschreven in het kadaster (scheepsregister) als schip met brandmerk 26203 B R 2003 met onder andere de navolgende vermeldingen:

soort schip: woonschip
verpl/laadverm: 6000 m³
inrichting: bouwlaag onderverdeeld in midscheeps een langsgang met aan beide zijden hiervan 5 appartementen, elk appartement voorzien van hal en badkamer met toilet, woonkamer met open keuken, terras, boven de appartementen een vliering en onder de appartementen een kruipruimte.
- f. Bij beslissing van 30 maart 2007, verzonden op 8 mei 2007, heeft de huurcommissie in het ressort Rotterdam de navolgende uitspraak gedaan:

'De commissie stelt zich op het standpunt dat het desbetreffende appartement een gebouwde onroerende zaak is in de zin van artikel 7:233 BW en de commissie acht zich bevoegd een inhoudelijk oordeel te geven over de verzoeken van huurder.
Partijen zijn met betrekking tot de huur en verhuur van de onderhavige woonruimte geen all in prijs overeengekomen maar een kale huurprijs en een voorschot bijkomende kosten.
Het puntentotaal van de woonruimte bedraagt 71. De met ingang van 1 februari 2005 overeengekomen huurprijs van € 437,63 per maand is op grond van dit puntentotaal niet redelijk. Op grond van boven genoemd puntentotaal is met ingang van 1 februari 2005 een huurprijs van € 286,49 per maand redelijk.'
- g. Bij uitspraak van 9 april 2004 heeft de belastingdienst Rijnmond kantoor Rotterdam beslist dat de verhuur van op een ponton geplaatste woon-units niet kan worden aangemerkt als de vrijgestelde verhuur van onroerende zaken.

De vordering en het verweer daartegen

Eerland heeft gevorderd te verklaren voor recht dat:

Primair:

de huurcommissie onbevoegd was kennis te nemen van het verzoek van Versluys van 1 november 2006 tot het doen van uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs van € 548,40 per maand met ingang van 1 februari 2005, en Eerland en Versluys mitsdien niet geacht worden te zijn overeengekomen wat de huurcommissie in haar uitspraak van 30 maart 2007 (verzonden bij brief van 8 mei 2007) heeft vastgesteld;

Subsidiar:

de huurcommissie Versluys ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard in haar verzoek van 1 november 2006 tot het doen van uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs van € 548,40 per maand met ingang van 1 februari 2005, en Eerland en Versluys mitsdien niet geacht worden te zijn overeengekomen wat de huurcommissie in haar uitspraak van 30 maart 2007 (verzonden bij brief van 8 mei 2007) heeft vastgesteld;

Meer subsidiar:

de puntentelling voor de onderhavige woning moet worden vastgesteld op 91 punten, althans op een nader door de Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam in goede justitie nader te bepalen aantal punten, en Eerland en Versluys mitsdien worden geacht te zijn overeengekomen de bij voormeld puntenaantal behorende maximaal redelijke huurprijs ad € 386,60, zulks met ingang van 1 november 2006, althans een nader de rechtbank in goede justitie te bepalen datum;

Een ander met veroordeling van Versluys in de kosten van deze procedure, de kosten van de deurwaarder daaronder begrepen.

Versluys heeft de Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, verzocht om, uitvoerbaar voorraad,

1. de uitspraak van de huurcommissie de dato 30 maart 2007 te bekrachtigen, met dien verstande dat het punten aantal wordt vastgesteld op 67, subsidiar de uitspraak van de huurcommissie de dato 30 maart 2007 in zijn geheel te bekrachtigen;
2. Eerland in zijn vordering niet ontvankelijk te verklaren, hetzij hem deze vordering te ontzeggen, met veroordeling van Eerland in de kosten van dit geding, daaronder begrepen het salaris van de gemachtigde van Versluys.

De stellingen van partijen

Partijen voeren gemotiveerde stellingen aan, deels aan de hand van producties. De argumenten van partijen zullen hierna worden besproken, voorzover zij relevant blijken voor de uitkomst van de procedure.

De beoordeling van het geschil

- 1.1 Eerland heeft binnen de daarvoor gestelde termijn als bedoeld in art. 7:262 BW een vordering ingesteld over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht en dus worden partijen niet geacht te zijn overeengekomen hetgeen de huurcommissie als haar oordeel heeft gegeven.
- 1.2 De kantonrechter is krachtens het systeem van de wet niet bevoegd om te oordelen over de vraag of de huurcommissie bevoegd is om van het geschil kennis te nemen en evenmin over de vraag of de huurcommissie Versluys terecht of ten onrechte niet ontvankelijk heeft verklaard.
- 1.3 Blijkens de — door partijen niet weersproken — weergave daarvan door de huurcommissie heeft Versluys op 1 november 2006 bij de huurcommissie een verzoek ingediend tot toetsing van de aanvangshuurprijs per 1 februari 2005.
De kantonrechter kan nu de termijn van zes maanden, als genoemd in art. 7:249 BW, door Versluys is overschreden geen oordeel geven over de vraag of de aanvangshuurprijs zoals tussen partijen is overeengekomen redelijk is. Immers dit oordeel is weliswaar aan de huurcommissie gevraagd maar ingevolge de overschrijding van de termijn van zes maanden kan daaraan niet worden toegekomen.
- 1.4 Anders is dat voor de door Versluys op 5 april 2005 ingediende aanvraag voor huursubsidie. Ingevolge het bepaalde in art. 6 aanhef en onder b van de UHW dient de voorzitter van de huurcommissie binnen zes weken een verklaring af te geven omtrent de redelijkheid van de huurprijs. Een verzoek ingediend binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst (waarvan hier sprake is) wordt aangemerkt als toetsing van de aanvangshuurprijs. Door een foutieve verwerking binnen de huurcommissie is dit verzoek aangemerkt als een verzoek ingevolge art. 7:258 (de all-in huurprijs) en is door de voorzitter ten onrechte geen verklaring afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijs en is dus ook niet de procedure gevolgd zoals omschreven in art. 11UHW dat na afgifte van een dergelijke verklaring door de voorzitter de huurcommissie de aanvangshuurprijs gaat toetsen.

- 1.5 Anders dan Eerland stelt is daartoe niet een actie van Versluys noodzakelijk en beslissend doch is er enkel de voorwaarde dat er een verzoek ligt van de belastingdienst gedaan binnen de termijn van zes maanden.
- 1.6 Een verzoek van de belastingdienst is gelijk te stellen aan een verzoek van de huurder zelve nu daarmede, evenals indien huurder zelf binnen de termijn van zes maanden een verzoek indient, de aanvangshuurprijs ter toetsing wordt voorgelegd aan de huurcommissie en vervolgens ingevolge het bepaalde in art. 7:262 jo. 7:249 BW en 11UHW weer aan de kantonrechter kan worden voorgelegd. Immers het systeem van de wet is dat er tussen partijen de fictie van overeenstemming bestaat indien zij zich niet binnen de termijn van 8 weken wenden tot de kantonrechter. Indien zij dat doen dan komt de fictie te vervallen en kan aan de rechter worden gevraagd om een uitspraak te doen over het punt dat aan de huurcommissie is voorgelegd. Daarbij maakt het niet uit of dat via de weg van art. 6UHW is geschied dan wel via art. 7:249 BW.
- 1.7 Dat de huurcommissie heeft beslist op het te laat ingediende verzoek van Versluys en feitelijk niet op het verzoek ex art. 6UHW maakt dat niet anders nu binnen acht weken een verzoek is gedaan aan de kantonrechter en daardoor het verzoek om huursubsidie aan de belastingdienst is aan te merken als een verzoek van Versluys tot toetsing van de aanvangshuurprijs waaromtrent een uitspraak van de huurcommissie was verzocht en over welk punt thans de kantonrechter een oordeel dient te geven.
- 1.8 Het primair en subsidiair gevorderde door Eerland kan derhalve niet worden toegewezen. Het enkel instellen van de vordering door Eerland doet de fictieve overeenstemming vervallen.
- 2.1 Ook het onder 1 door Versluys gevorderde kan niet worden toegewezen nu niet kan worden gevorderd dat een uitspraak van de huurcommissie wordt bekrachtigd maar wel dat een uitspraak wordt gevraagd over het aan de huurcommissie voorgelegde punt van geschil, te weten vaststelling van de aanvangshuurprijs. Dat geschil wordt door Versluys echter niet als zodanig aan de kantonrechter voorgelegd. Niet voldoende daarvoor is dat de het puntenaantal wordt vastgesteld op basis waarvan de aanvangshuurprijs wordt berekend.
- 3.1 Resteert het meer subsidiair door Eerland gevorderde en het onder 2 geconcludeerde door Versluys tot afwijzing daarvan. Dat Eerland in zijn vordering niet ontvankelijk zou zijn is door Versluys op geen enkele wijze onderbouwd zodat dat verweer niet kan slagen.
- 3.2 Deze meer subsidiaire vordering wordt aangemerkt als een vordering van Eerland tot vaststelling van de huurprijs op een bedrag van € 386,60 met ingang van 1 november 2006, althans met ingang van een door de rechtbank in goede justitie te bepalen datum, zulks op basis van een woningwaardering van 91 punten.
- 3.3 Nu het geschil betrekking heeft blijkens het oorspronkelijke verzoek op de aanvangshuurprijs en het verzoek van de belastingdienst dienaangaande maatgevend is zal de kantonrechter uitgaan van het toetsen van de aanvangshuurprijs per 1 februari 2006.
- 4.1 In dat verband zal allereerst het standpunt van Eerland aan de orde komen dat er geen sprake is van woonruimte in de zin van art. 7:233 BW.
Blijkens de hiervoor vastgestelde vaststaande feiten huurt Versluys van Eerland een appartement hetwelk onderdeel uitmaakt van een complex van 10 appartementen op een woonschip.
- 4.2 Dit woonschip is blijkens haar registratie een schip in de zin van art. 8.1 jo. 8.3 BW en blijkens haar bestemming en naar haar aard roerend in de zin der wet.
Zij is niet aard en nagelvast met de grond verbonden. De door Eerland gebruikte spudpalen en ringconstructie bewerkstelligen weliswaar dat het betreffende ponton weinig bewegingsruimte krijgt maar onweersproken is dat deze spudpalen op een vrij eenvoudige wijze uit de grond kunnen worden gehaald teneinde het betreffende ponton voor onderhoud of keuring te verplaatsen en zulks is in de huurovereenkomst ook voorzien zodat Versluys gehouden is om daaraan mee te werken.
- 4.3 Eerland heeft dan ook het gelijk aan zijn zijde als hij stelt dat het ponton waarop de appartementen zijn geplaatst naar de letter niet voldoet aan het bepaalde van art. 7:233 BW. Het is geen gebouwde onroerende zaak.
- 4.4 Daarmede is het echter wel gelijk te stellen en de wetgever heeft dat bij diverse gelegenheden ook gedaan, onder andere bij de huisvestingswet waarin hij in artikel 1 sub b heeft bepaald dat woonruimte is de besloten ruimte die al dan niet te zamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden en in lid 3 van art. 1 van die wet uitdrukkelijk bepaald dat ook een ligplaats daar onder valt.
- 4.5 Ook de wet op de huurtoeslag en de toelichting daarop maken huurtoeslag mogelijk bij wonen op het water, waarbij de wetgever er van uitgaat dat voor wonen op het water sprake moet zijn van een gebouwde

onroerende zaak.

Die twee criteria zijn echter met elkaar onverenigbaar. Iets wat drijft is blijkens art. 8.1 BW per definitie een schip en kan derhalve niet onroerend zijn. De maatstaven van het Portacabin arrest zijn daarvoor evenmin toepasselijk nu die maatstaven zijn ontwikkeld voor de vraag of een op het vaste land geplaatst bouwsel naar haar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, waarbij de bedoeling van de bouwer mede bepalend is.

- 4.6 Gegeven de ontwikkelingen die gaande zijn ter zake van het wonen op water, waarbij woningen worden gebouwd van een omvang van een eensgezinshuis welke zijn 'verankerd' op een gelijke wijze als waarvan in het onderhavige geval sprake is, de grote hoeveelheid van varianten die daarvoor mogelijk zijn waarbij het criterium van art. 7:233 BW niet, althans niet langer, als maatstaf kan gelden dient aansluiting te worden gezocht bij de bedoeling van partijen en bij de feitelijke omstandigheden van het geval, bij de beoordeling of er sprake is van woonruimte in de zin van afdeling 5titel 4 BW.
- 4.7 Voor appartementen als de onderhavige heeft te gelden dat in aanmerking genomen de ligging daarvan, in een haven waarbij meerdere van dezelfde pontons tot een soort wooneenheid worden samengevoerd, welke feitelijk alleen zijn bedoeld om aldaar te worden gebruikt om als woonruimte te dienen, waarvoor zowel op de wal als in de directe omgeving ook voorzieningen zijn getroffen, welke op nagenoeg geen enkele wijze afwijken van bewoning van een daadwerkelijke onroerende zaak, de bepalingen van afdeling 5titel 4 BW terzake van woonruimte van toepassing zijn, zulks in weerwil van de eis van onroerend zijn als neergelegd in art. 7:233 BW.
- 5.1 Daarvan uitgaand komt thans aan de orde de vraag in hoeverre de overeengekomen aanvanghuurprijs redelijk is en op welk bedrag deze moet worden vastgesteld.
- 5.2 Uitgangspunt daarvoor zijn de woningwaarderingspunten zoals deze door de huurcommissie (mede naar aanleiding van het rapport van voorbereidend onderzoek) zijn vastgesteld behoudens voor zover partijen dienaangaande bezwaar hebben aangetekend, welke bezwaren in het hiernavolgende zullen worden behandeld.
- 5.3 *Verwarming:*
De huurcommissie en de rapporteur hebben dienaangaande geen punten toegekend voor de in de woonkamer aanwezige verwarming en de in de wasruimte, badkamer en hal aangebrachte elektrische kachels. Onbetwist is dat de betreffende verwarmingselementen zich wel in de woning zouden moeten bevinden maar daarin zich kennelijk bij aanvang van de huur niet hebben bevonden en wellicht eerst lopende deze procedure zullen worden aangebracht.
Het moment van aanvang van de huur is ten deze beslissend. Bij aanvang van de huur was er slechts een verrijdbare radiator in de woonkamer aanwezig. Een verrijdbare radiator kan niet worden aangemerkt als tot de onroerende zaak behorend. Zodat er ter zake van de verwarming in de vertrekken geen punten worden toegekend.
- 5.4 In de badkamer is geen verwarmingselement aangebracht en evenmin in de andere ruimtes zodat buiten discussie kan blijven of er sprake is van ruimtes die meetellen voor het aantal punten qua verwarming.
- 5.5 Van een thermostatische regeling is op een losse radiator is niet gebleken zodat dienaangaande geen punten worden toegekend, nog daargelaten de vraag of zulks mogelijk zou zijn indien zoals hiervoor overwogen, voor de verwarming van het vertrek geen punten worden toegekend.
- 5.6 Voor de boiler worden blijkens het handboek woningwaardering geen afzonderlijke punten toegekend en derhalve kan in het midden blijven of deze onroerend is.
- 5.7 *Warmte-isolatie*
Door Eerland is — feitelijk onbetwist — aangevoerd dat er sprake is van een gevelisolatie van de woning welke voldoet aan de daartoe gestelde eisen. Dienaangaande dient krachtens de handleiding 6 punten te worden toegekend en het totaal dienaangaande op 13 komt.
- 5.8 *Thermostatische mengkraan*
Blijkens de toelichting van partijen betreft het in casu een eenhendelige kraan en daarmee is door de rapporteur al rekening gehouden.
- 5.9 *Extra stopcontact*
Versluys heeft zulks betwist en Eerland heeft de aanwezigheid daarvan onvoldoende aangetoond bij aanvang van de huurovereenkomst.

5.10 Woonomgeving

Door de huurcommissie is de woonomgeving gewaardeerd op 23 punten. Vanwege het feit dat de totale woning kleiner is dan 35 m² is deze met 25% afgetopt. Zulks is door de commissie geschied met strikte toepassing van de regels uit het handboek. In deze aftopping van de woonomgeving is besloten het uitgangspunt dat er sprake is van een beperkt genot van de woonomgeving indien er sprake is van een klein huishouden of zoals in dit geval een eenpersoonshuishouden. Van de voorzieningen die worden meegerekend bij de vaststelling van de woonomgeving is slechts een deel te gebruiken door c.q. bestemd voor de kleine huishoudens. Deze aftopping is dan ook terecht en de woonomgeving wordt dan ook gewaardeerd op 17,25 punten.

5.11 Recapitulerend brengt dat het totaal van de punten met betrekking tot deze woning op:

Vertrekken	24	punten
Verwarming	0	punten
Warmte-isolatie	13	punten
Keuken	8,25	punten
Sanitair	8,5	punten
Woonvorm	6	punten
Woonomgeving	17,25	punten
Totaal	77	punten

6.1 Bij een puntenaantal van 77 behoort op 1 februari 2005 een huurprijs van € 310,70 per maand. Deze huurprijs zal derhalve worden vastgesteld.

6.2 Partijen zullen als over en weer in het ongelijk gesteld ieder de eigen kosten van het geding dienen te dragen.

De beslissing

De kantonrechter:

Wijst de primaire en subsidiaire vordering van Eerland af.

Wijst de tegenvordering onder 1 van Versluys af.

Stelt, op grond van de meer subsidiaire vordering van Eerland en het verweer daartegen onder 2 van Versluys, de aanvangshuurprijs van de woning aan de Kreeksehaven 57 A te Rotterdam per 1 februari 2005 vast op € 310,70 per maand.

Compenseert de kosten van deze procedure in dier voege dat iedere partij de eigen kosten zal dragen.

Wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J.L.M. van der Wildt en uitgesproken ter openbare terechtzitting.

Noot

Auteur:

Naschrift

De rechter beslist dat op de huurovereenkomst van een appartement in een bouwsel op een drijvend ponton de regels met betrekking tot huur van woonruimte van toepassing zijn. Dat is niet vanzelfsprekend, omdat gewoonlijk drijvende objecten als roerende zaken moeten worden aangemerkt en voor huur(prijs)bescherming woonruimte is vereist dat het gehuurde een (gedeelte van) een gebouwde onroerende zaak betreft.

De rechter is tot zijn beslissing gekomen door het nemen van de volgende stappen:

Het gehuurde betreft geen gebouwde onroerende zaak en voldoet dus niet aan de definitie van woonruimte, art.

7:233 BW. Daartoe voert hij het volgende aan:

- het gehuurde bevindt zich op een drijvend ponton, waarvan de meerpalen vrij eenvoudig kunnen worden verwijderd. Het ponton kan vervolgens worden verplaatst voor inspectie of onderhoud.
- Het is bovendien een geregistreerd schip en dus roerend.
- Het Portacabinarrest is niet toepasselijk, omdat de daarin genoemde maatstaven alleen zijn ontwikkeld voor op het vaste land geplaatste bouwsels.

Het moet wel worden gelijkgesteld aan woonruimte. Daartoe vindt de rechter houvast aan het volgende:

- De Huisvestingswet, art. 1 sub b jo. lid 3, schaaft ligplaatsen onder woonruimte.
- De Wet op de huurtoeslag maakt huurtoeslag mogelijk bij wonen op water, zij het dat de wetgever er daarbij ten onrechte van uitgaat dat het dan wel om onroerende drijvende woningen moet gaan. Volgens de rechter is dat niet mogelijk, zie hierboven.
- De ontwikkelingen ter zake van wonen op water maken dat het criterium 'gebouwde onroerende' niet langer als maatstaf kan gelden bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van woonruimte.
- Gekeken moet daarom worden naar de bedoeling van partijen en bij de feitelijke omstandigheden van het geval.

Behalve door de analoge toepassing van de huurbepalingen woonruimte valt deze uitspraak ook op omdat daarin het Portacabinarrest slechts van toepassing wordt geacht op objecten op het land.