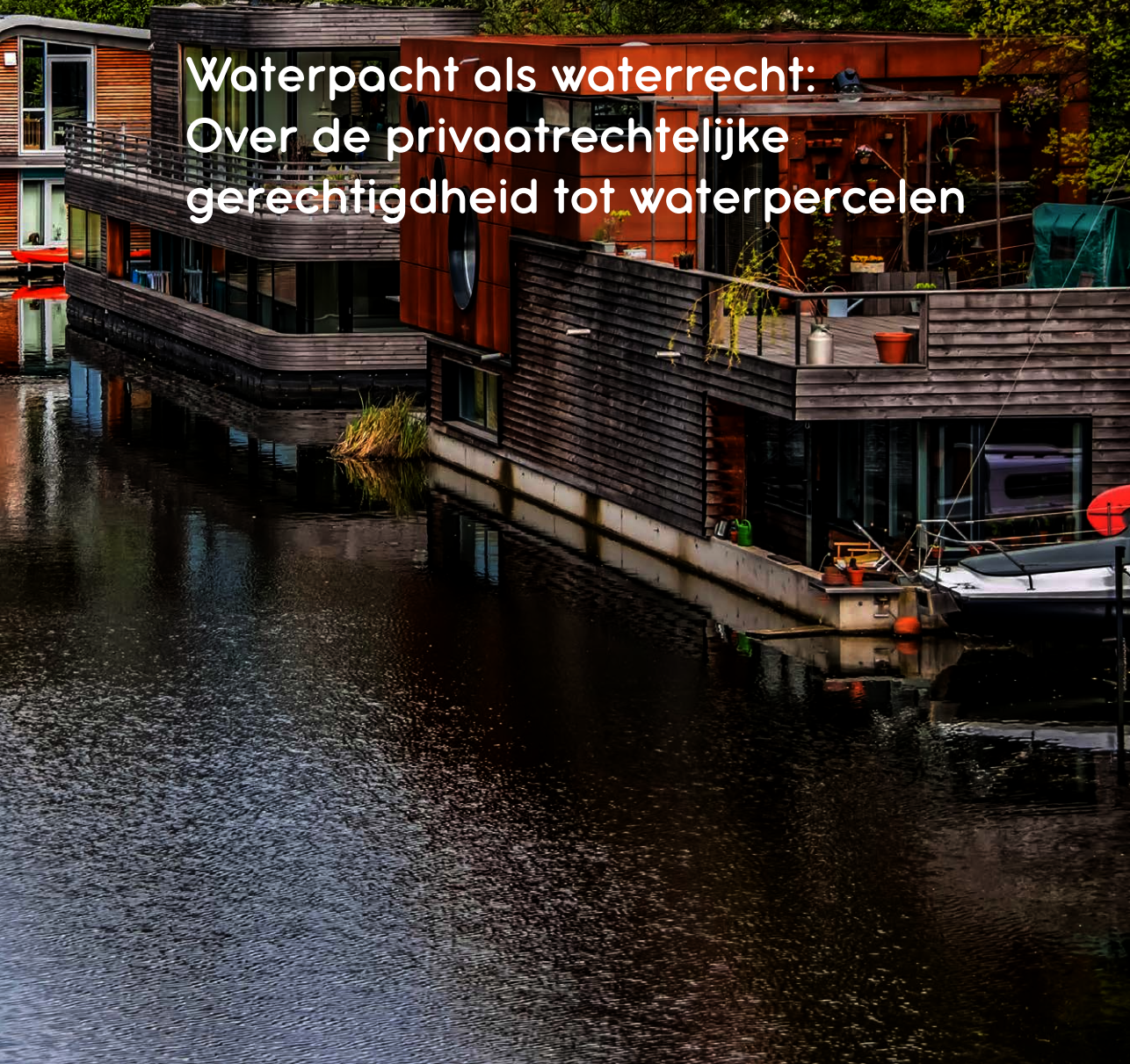




Open Universiteit

PROF. MR. DR. PERNILLE VAN DER PLANK

Waterpacht als waterrecht: Over de privaatrechtelijke gerechtigheid tot waterpercelen





Open Universiteit

PROF. MR. DR. PERNILLE VAN DER PLANK

**Waterpacht als waterrecht:
Over de privaatrechtelijke
gerechtigdheid tot waterpercelen**

© Pernille van der Plank | 2024

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior permission of the publisher.

Deze pdf bevat de in verkorte vorm uitgesproken tekst van de oratie op 26 april 2024.

Redactie: Wendy de Zee, Open Universiteit

Omslagontwerp: Marco Smeets, Open Universiteit

Opmaak binnenwerk: Marco Smeets, Open Universiteit

Waterpacht als waterrecht: Over de privaatrechtelijke gerechtigdheid tot waterpercelen

Oratie

Uitgesproken bij de openbare aanvaarding van het ambt
van hoogleraar Goederenrecht aan de Open Universiteit

op vrijdag 26 april 2024

door prof. mr. dr. Pernille van der Plank

Geachte rector, geachte toehoorders,

De Nederlandse geschiedenis is doordrenkt van water. De vroegste inwoners van ons land vestigden zich nabij rivieren en kustgebieden waar de vruchtbare grond gunstig was voor landbouwactiviteiten, en waterwegen zorgden voor een goede bereikbaarheid.

Nederland wordt gekenmerkt door uitgestrekte delta's, een complex netwerk van rivieren en zeearmen, en langgerekte polders. Maar behalve als geografisch kenmerk, is water ook een cruciaal element van de Nederlandse nationaliteit. Van de ingenieuze windmolens die ooit het landschap domineerden tot geavanceerde moderne waterbeheertechnologieën. Het is niet voor niets dat Nederland vaak als waterland wordt aangeduid.

Nederland bestaat voor ongeveer 19% uit water. Circa 26% van het grondgebied ligt onder zeeniveau. Ongeveer 18% van Nederland is veroverd op het water. Water werd land. In vroegere tijden door drooglegging en landwinning. En in de meer recente geschiedenis door het opspuiten van zand om zo nieuwe grond te creëren. Ook nu staan we voor de uitdaging om van water land te maken. Maar dan drijvend land.

Want op dit relatief kleine stukje land gebeurt ontzettend veel. Kijkend vanuit de ruimte, ziet men dat Nederland, samen met België, behoort tot een van de meest bedrijvige grondgebieden van de wereld; we hebben een van de meest druk bevogten luchthavens, de grootste haven van Europa en zijn de grootste vleesexporteur van Europa. En al die verschillende activiteiten vragen ruimte. Hierdoor wordt de druk op beschikbare grond groot. De consequenties van die druk worden pijnlijk duidelijk als we kijken naar de omvang en gesteldheid van de natuur momenteel. Anderzijds bestaat er een enorm tekort aan woningen, waardoor de zoektocht naar bouwgrond groter is dan ooit. We kunnen echter niet langer natuur, noch landbouwgrond, op grote schaal opofferen. Om deze reden is de beweging naar een *floating future* mijns inziens onvermijdelijk en passend in de gewijzigde koers van de strijd *tegen* het water, naar leven in harmonie *met* water. Welke andere bouwvorm biedt de mogelijkheid mee te bewegen met variërende waterniveaus? Biedt de mogelijkheid een geheel nieuwe infrastructuur aan te leggen waarin alle mogelijke duurzaamheidsinnovaties toegepast kunnen worden, zonder beperkt te worden door in een ver verleden aangelegde systemen? En welke andere bouwvorm biedt de flexibiliteit die drijvende platformen – in ieder geval in theorie – bieden?

De kracht van de oplossing zit echter in de schaalgrootte. Wanneer bouwen op water daadwerkelijk de druk op de beschikbare grond wil verlagen, kan niet volstaan worden met een enkele drijvende woning. Of zelfs met een rijtje drijvende woningen. Het moet groter. Veel groter.

Het gebruik van water in de ruimtelijke ordening is echter veelal nog onontgonnen gebied. Donkerblauw gebied. De verwezenlijking van die ambitie brengt een veelvoud aan vragen met zich. Technische, ecologische, en vragen op het gebied van beleid en bestuur. Met bij laatstgenoemde juridische vragen als subspecies. In deze rede zal ik mij richten op slechts één vraag in het reeds brede palet van deze subspecies. Maar wel een essentiële vraag. Noodzakelijk om überhaupt uit de startblokken te kunnen komen.

Namelijk:

Door middel van het gebruik van welke rechtsvormen wordt de gerechtigdheid tot waterpercelen thans vormgegeven, wat zijn de voor- en nadelen hiervan en welke rechtsfiguur maakt schaalvergroting mogelijk?

Ik zal dit toelichten. Ik kan wel eigenaar zijn van een drijvend object (of dit nou een woonark is, of een drijvend appartementencomplex, of een platform waar een gehele drijvende woonwijk op gebouwd kan worden), maar dit betekent niet dat ik dit drijvende object zomaar in ieder water mag neerleggen. Om dit drijvende object duurzaam ergens ter plaatse te mogen hebben, zal ik immers wel een recht moeten hebben op gebruik van dat water, casu quo op gebruik van dat waterperceel.

Maar welke mogelijkheden biedt het Nederlandse recht om deze gebruiksbevoegdheid juridisch vorm te geven, en zijn die toepasbaar indien men op veel grotere schaal drijvend gaat bouwen?

Die vraag staat in deze rede centraal.

In het navolgende zal ik allereerst de tot op heden veel gebruikte rechtsvormen bespreken en analyseren. Daarbij zal tevens de geschiktheid ervan voor het nu en voor de toekomst besproken worden.

Het zal laten zien dat deze rechtsvormen wellicht voldoen om bestaande situaties te organiseren, maar dat – indien we toe willen naar schaalvergroting in het kader van een *floating future* – de thans veel gebruikte rechtsvormen tekortschieten.

Om die reden zal ik na het bespreken van de bestaande rechtsvormen, komen tot een pleidooi voor de in de toekomst nieuw te varen koers, in de vorm van waterpacht.

Maar eerst nog een opmerking vooraf.

Drijvende bebouwing is niet nieuw. En hoewel Nederland inmiddels onder meer een drijvend paviljoen, drijvende zonneparken en een drijvend bos, nou ja... drijvende bomen... kent, zijn drijvende woningen op dit moment veruit de grootste categorie drijvende bebouwing die we kennen. Onder drijvende woningen schaar ik zowel de woonschepen, woonarken (dus een betonnen bak met opbouw) als drijvende villa's. De bespreking van de naar huidig recht veel gebruikte rechtsvormen om het gebruik van water vorm te geven ziet derhalve met name op ligplaatsen, ten behoeve van drijvende

woningen. Nederland kent om en nabij de 12.000 ligplaatsen, waarvan een merendeel (te weten ongeveer een kwart) in de gemeente Amsterdam gelegen zijn. Om die reden zal in mijn beschouwing van de bestaande situatie, de ligplaats voor een enkele drijvende woning het uitgangspunt vormen.

Benadrukt zij echter dat het idee van de *floating future* juist is dat water een fundering kan bieden voor een veel grotere verscheidenheid aan functies: drijvende kantoorcomplexen, drijvende zonneparken, drijvende hotels en zwembaden, drijvende energiehubs, drijvende woonwijken of zelfs gehele drijvende steden. Kort gezegd: voor eigenlijk alles wat men ook op land vindt, maar dan drijvend.

Nederlandse steden hebben veelal moeite met het vinden van ruimte waar een stad uitgebreid kan worden. Zeker zonder hiervoor natuur op te offeren. Tegelijkertijd zien we dat in of nabij verschillende steden wel ruimte op water is. Bijvoorbeeld doordat havens steeds meer uit de stad trekken, dichterbij zee toe, waardoor wél ruimte ontstaat voor die benodigde uitbreiding. Maar hoe kan men het gebruik van dat water juridisch vormgeven? Onzekerheden en onduidelijkheden in onder meer de regelgeving en juridische vormgeving van zo'n project leiden ertoe dat water vaak toch onbenut blijft. Het is tijd dat dit anders wordt.

Een beschouwing van de rechtsvormen die hier heden ten dage voor gebruikt worden, laat een meanderend juridisch landschap zien.

Gebruik wordt gemaakt van een viertal 'klassieke' rechtsvormen. Enige mate van willekeur bij het gebruik van de rechtsvormen is overigens mijns inziens niet uit te sluiten. Maar daarover straks meer.

Deze rechtsvormen zijn:

Op grond van het publiekrecht:

- een ligplaatsvergunning (met daaraan gekoppeld 'precario' als de financiële vergoeding voor het gebruik van de ligplaats),

en een drietal privaatrechtelijke instrumenten, te weten :

- de huurovereenkomst,
- erfpacht en
- eigendom van het waterperceel.

Eigendom van water(percelen)

‘Eigendom’ denkt u wellicht? Kan dat dan: eigendom van water?

Zoals sommigen van u weten is daar het laatste woord nog niet over gezegd.

Het antwoord luidt ja en nee. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een *zaak* kan hebben, zo bepaalt ons Burgerlijk Wetboek. Het eigendomsrecht kan derhalve enkel zien op een zaak; een voor menselijke beheersing vatbaar stoffelijk object. Maar is water wel voor menselijke beheersing vatbaar? De drijvende constructies die object van dit onderzoek zijn, zullen zonder uitzondering gelegen zijn in water dat in verbinding staat met ander water. Veelal is dit openbaar (vaar)water, maar het kan ook water zijn boven privégrond, zoals wel voorkomt bijvoorbeeld in agrarische gebieden in Friesland waar enkele arken gelegen zijn in wat ik zal aanduiden met ‘privéwater’.

Het zich voortbewegend water, als fundament voor de beoogde grootschalige drijvende bebouwing, is niet voor menselijke beheersing vatbaar en om die reden geen zaak in de zin van ons Burgerlijk Wetboek. Om die reden kan men naar Nederlands recht – anders dan in sommige andere landen – geen eigenaar zijn van bijvoorbeeld een waterkolom.

Anders is dit voor de grond ónder het water. De grond is in het vastgoedrecht de belangrijkste zaak, de hoofdzaak. De Nederlandse grondboekhouding neemt de eigendom van grond dan ook tot uitgangspunt voor iedere registratie van rechtshandelingen of rechtsfeiten die voor de rechtstoestand van de grond van belang zijn. Dit is dan ook de reden dat in natrekkingsvraagstukken de eigendom van de grond tot uitgangspunt genomen wordt.

Daar waar men geen eigenaar kan zijn van een waterkolom, kan men wel de eigendom verkrijgen van de grond ónder dat water. En nu de wet bepaalt dat het gebruik van de eigenaar van een zaak mede omvat het gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte ervan, lijkt het eigendomsrecht naar zijn aard zeer geschikt de gerechtigdheid te creëren om een drijvend object duurzaam boven een zeker waterperceel te mogen hebben. Maar schijn bedriegt. Nu *openbaar water* altijd een beheerder heeft, is het niet zo dat de eigenaar van een waterperceel per definitie bevoegd is hierboven een drijvend object af te meren. Veelal is nog steeds een publiekrechtelijke vergunning of ontheffing benodigd.

Tegelijkertijd is het juist de aard van het eigendomsrecht die zich mijns inziens verzet tegen het gebruik ervan voor grond onder openbaar vaarwater. De wet bepaalt dat de ondergrond van deze openbare vaarwateren vermoed wordt toe te behoren aan de Staat. En dat is niet zonder reden. Het gebruiksrecht van de boven- en ondergrond, als onderdeel van de bevoegdheden die een eigenaar toekomen, lijkt onverenigbaar met de openbaarheid van het vaarwater waarin drijvende constructies veelal gelegen zullen zijn. Daar waar de waterbeheerder belast is met zowel het nautisch belang van een goede doorvaart voor vaarverkeer, transport en recreatie, als het openbaar belang, schuurt dit met het exclusieve gebruiksrecht dat eigendom meebrengt. Vaarroutes kunnen immers soms – in ieder geval tijdelijk – anders lopen en enige mate van flexi-biliteit is in deze situatie geboden.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat eigendom van waterpercelen in Nederland niet veel voorkomt. Deze opmerking lijkt overigens de suggestie te wekken dat de praktijk zich thans bedient van een systeem dat juridisch goed doordacht en vervolgens geïmplementeerd is. De realiteit is echter dat het recht vaak traag achter maatschappelijke ontwikkelingen aankomt en regelgeving *ontstaat* zodra de noodzaak hiertoe echt hoog wordt. Drijvende bebouwing is hierop geen uitzondering.

Uit Amsterdamse keuren blijkt dat in de zeventiende eeuw reeds semi-permanente woonboten in de grachten lagen.

Monet deed Amsterdam twee keer aan, in 1871 en 1874, en schilderde toen al de woonarken gelegen op de Westerdok. Het laat zien hoelang op water wonen al bestaat.

Schepen evolueerden in de loop der tijd van een vervoersmiddel, tot drijvende marktkramen, naar gehele drijvende winkels, tot een wóonplek. Aanvankelijk met name voor arbeiders die hun geld verdienden op of rond het water. Het wonen op woonboten stelde seizoenarbeiders in de mogelijkheid hun werk achterna te reizen. Later, met name in de jaren na de Eerste Wereldoorlog, toen de woningnood hoog was, gingen steeds meer mensen wonen op drijvende bouwsels. Vaak bestaande uit houten opbouwen op scheepsrompen die afgedankt werden toen het vrachtverkeer moderniseerde.

In 1901 werd de Woningwet ingevoerd, die het bewonen van krotten op land tegenging. De wantoestanden die zich langzaam maar zeker op het water ontwikkelden werden er echter niet door gereguleerd. Daartoe werd in 1918 de Wet op de Woonwagens en Woonschepen ingevoerd.

In de Memorie van Toelichting is te lezen dat het strafrecht niet voldoende was om bedelarij te bestrijden, maar dat daartoe ook het wonen op woonschepen gereguleerd diende te worden. Dit omdat bewoners van woonschepen veelal door bedelen in hun onderhoud trachtten te voorzien en deze waterbewoners volgens de Memorie van Toelichting 'van geslacht tot geslacht opgroeiden tot een ongebonden, zwervend, bedelend leven, hetgeen in strijd is met de eisen ener welgeordende maatschappij'.

De Wet op de Woonwagens en Woonschepen bepaalde om die reden dat men niet langer *zonder vergunning* van de Commissaris van de Koningin op een woonschip mocht wonen. Een vergunning werd verleend als het schip geschikt was voor bewoning en er aantoonbaar voldoende middelen van bestaan waren. Een bijzonder detail is overigens dat art. 31 van de wet bepaalde dat iedere gemeente ten minste één ligplaats bestemd voor een woonboot moest aanwijzen, zodat de mogelijkheid ontnomen werd om alle woonschepen te weren.

En zo ontstond het huidige systeem van de ligplaatsvergunning. Naar huidig recht veruit de meest voorkomend rechtsvorm om het gebruiksrecht tot een waterperceel vorm te geven.

Als vergoeding voor het gebruik van het water als ligplaats, wordt precario geheven. Deze publiekrechtelijke rechtsfiguur wordt behalve door gemeenten, ook door waterschappen en provincies gebruikt.

Het ontstaan is dan wellicht begrijpelijk of verklaarbaar, maar is dit systeem ook bruikbaar indien men op grotere schaal gaat bouwen? Mijns inziens niet. Het kent namelijk een aantal belangrijke nadelen. De regulering van waterpercelen is door deze ontstaansgeschiedenis regionaal bepaald. Nationale regelgeving met betrekking tot ligplaatsen ontbreekt vrijwel geheel.

Gemeenten en provincies hebben hierdoor een grote mate van vrijheid en zelfstandigheid bij de regelgeving voor het gebruik van waterpercelen. De gebruikszekerheid van het waterperceel is als gevolg daarvan sterk afhankelijk van de in de plaatselijke verordening opgenomen voorwaarden.

Beleid, regels, instrumenten en voorwaarden vormen daardoor vaak een soort lappendeken, wat de rechtseenheid en daarmee samenhangend de rechtszekerheid niet ten goede komt, met name waar het de gebruikszekerheid betreft en transparantie omtrent de toekomstige prijsontwikkeling.

1. Een ligplaatsvergunning is in beginsel niet overdraagbaar. Dit kan anders zijn indien hiervoor een bepaling in de verordening is opgenomen, maar geregeld ontbreekt dit. Medewerking aan 'overdracht' van de vergunning is wel vrijwel altijd staand beleid, maar zekerheid hieromtrent ontbreekt.
2. De hoogte van precario wordt jaarlijks vastgesteld middels een raadsbesluit, of een besluit van provinciale staten of waterschap,¹ waarbij het recente verleden laat zien dat onverwachte verdubbelingen geen uitzondering zijn. Het was juist deze onzekerheid omtrent toekomstige prijsontwikkeling en de onwenselijkheid hiervan die aan de wieg stond van een nieuw erfpachtsysteem, van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht, dat meer zekerheid biedt aan erfpachters omtrent de prijsontwikkeling van hun recht ter bescherming van het grondrecht wonen.
Hoe rechtvaardigt men een zo andere juridische behandeling van de gerechtigde tot een waterperceel ten opzichte van een grondperceel?
3. Een derde nadeel van de ligplaatsvergunning is dat het geen financierbaar object is. Men kan geen hypotheekrecht vestigen op een ligplaatsvergunning, waardoor er momenteel maar één Nederlandse bank is die leningen verstrekt voor drijvende woningen die gelegen zijn op grond van een ligplaatsvergunning. Hieraan zijn dan ook andere voorwaarden en daarmee andere – aanzienlijke hogere – rentetarieven verbonden.

¹ De Awb bepaalt in 3.2 dat de tarieven transparant moeten zijn samengesteld en wordt in openbaarheid vastgesteld. De oplegging is een beschikking waartegen bezwaar gemaakt kan worden.

De huurovereenkomst

Een andere veel gebruikte rechtsvorm, de meest gebruikte ná de ligplaatsvergunning, is de huurovereenkomst.

Dat heeft te maken met het beheer van het Nederlandse water. Het hoofdsysteem van de Nederlandse wateren wordt beheerd door het Rijk. Een gedeelte van dit water wordt beheerd door het Rijksvastgoedbedrijf. Omdat zij geen ligplaatsvergunningen kunnen verlenen, wordt voor het gebruik van dit water, als ligplaats voor een drijvende woning, veelal een huurovereenkomst gebruikt. Naar schatting wordt bij ongeveer 30% van de bestaande ligplaatsen gebruikgemaakt van een huurovereenkomst om afspraken te maken over het gebruik van het waterperceel en over de vergoeding voor dit gebruik.

Evenals de ligplaatsvergunning kent de huurovereenkomst als rechtsfiguur voor de gerechtigdheid tot het gebruik van waterpercelen mijns inziens enkele belangrijke nadelen. Een huurovereenkomst ten behoeve van een waterperceel biedt slechts beperkte rechtszekerheid. In theorie zou bij het sluiten ervan individuele onderhandelingsruimte moeten zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van de zekerheid die het recht aan de huurder biedt. Door de schaarste van ligplaatsen is dit in de praktijk echter niet het geval. Daarbij is een huurovereenkomst eveneens geen financieerbaar object (men kan geen hypotheekrecht vestigen op een huurovereenkomst), en geeft een huurovereenkomst een huurder slechts beperkte zekerheid omtrent zijn gebruiksrecht, ook al is enkele jaren geleden middels een wetsaanpassing getracht de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen te vergroten. Dit behoeft enige toelichting.

In 2010 wees de Hoge Raad het Woonarkarrest, waarin geoordeeld werd dat zaken die onder de definitie van een schip in de zin van art. 8:1 BW vallen, over het algemeen roerende zaken zijn. Over de gevolgen van dit oordeel is sindsdien veelvuldig geschreven. Niet in de laatste plaats door mij. Een van de consequenties van dit oordeel is dat huurders van woonarken geen huurbescherming genieten. Dit leidde in 2011 tot een motie waarin de regering verzocht werd om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de rechtspositie van woonbootbewoners te verbeteren. Uiteindelijk leidde dit tot een wetsaanpassing waarbij de huur van een *ligplaats* (dus niet de huur van de woonark zelf) gelijkgesteld werd aan de huur van woonruimte op land. Huurprijbeschermt werd echter niet van toepassing verklaard. De wetsaanpassing heeft er wel toe geleid dat de huuropzeggingsbescherming zoals die geldt voor huurovereenkomsten van woonruimte eveneens geldt voor de huur van ligplaatsen. Ook werden de regels omtrent huurvoortzetting bij overdracht en bij overlijden van de huurder daarmee van overeenkomstige toepassing voor huurders van ligplaatsen. Dat dit geleid heeft tot een verbetering van de rechtspositie van huurders van ligplaatsen, leidt wat mij betreft geen twijfel.

Maar enkele belangrijke nadelen die kleven aan het gebruik van een huurovereenkomst voor het gebruik van een waterperceel, blijven in stand. Ik noem er drie:

1. De gebruiksزekerheid van de ligplaats is door de wetwijziging sterker geworden, maar de overeenkomst blijft beheerst door de regels van het verbintenisrecht en geeft daarmee minder zekerheid dan een zakelijk recht.

2. Een huurovereenkomst is zoals gezegd geen financierbaar object. Het is niet mogelijk het te bezwaren met een hypotheekrecht.

3. Met het derde nadeel kom ik wellicht toe aan een van de belangrijkste bezwaren tegen de twee meest gebruikte rechtsvormen voor het gebruik van openbaar vaarwater: evenals de ligplaatsvergunning, is een huurovereenkomst geen deelbaar object. Het is, met andere woorden, niet mogelijk om het recht te splitsen. Dit vormt een grote barrière voor de beoogde schaalvergroting voor bouwen op water. Stel dat een recht verkregen wordt om op een drijvend platform meer dan één gebouw te bouwen, dan is het niet mogelijk om het recht op het waterperceel te splitsen. De bestaande rechtsvormen zijn om die reden an sich wellicht goed bruikbaar voor de bestaande situatie, te weten één drijvend bouwwerk boven een waterperceel, maar is niet geschikt om een *floating future* te bewerkstelligen.

Maar waar ligt de oplossing dan wel?

Indien wij toe willen naar een situatie waarin water op grotere schaal betrokken wordt in de ruimtelijke plannen teneinde grootschalige(re) drijvende bebouwing mogelijk te maken, is het mijns inziens tijd de lappendeken op te bergen en te vervangen voor iets uit één stuk.

Hoe zou dat er dan uit moeten zien?

Een aantal eigenschappen is hiervoor mijns inziens cruciaal. Het dient een recht te zijn:

- dat een grote mate van zekerheid geeft;
- dat overdraagbaar is;
- dat (mede daardoor) financierbaar is;
- waarin de verschillende belangen van enerzijds de gebruiker (de afmeerder van het drijvende object) en anderzijds de eigenaar van de grond onder dat water gewaarborgd worden;
- waarbij transparantie bestaat over de te betalen vergoeding en de ontwikkeling daarvan (mede met het oog op de waarde van het recht) en
- dat deelbaar is.

Maar wacht... het Burgerlijk Wetboek kent precies zo een recht. Dat al deze kenmerken heeft. En uitermate geschikt is, om deze verschillende belangen te bewaken en samen te brengen. En dat een ruimschoots beproefde methode is gebleken. Door de eeuwen heen:

Het erfpachtrecht

Het erfpachtrecht geeft de erfpachter gebruiksbevoegdheden gelijkend aan die van een eigenaar (eeuwigdurende erfpacht geeft immers vrijwel evenveel rechtszekerheid aan een gebruiker als eigendom van het waterperceel).

Echter daar waar de exclusiviteit van het eigendomsrecht moeilijk verenigbaar is met de publieke waterbeheertaak van een overheidslichaam, biedt het erfpachtrecht nu juist de mogelijkheden beperkingen op te leggen aan het gebruik van het waterperceel, met goederenrechtelijke werking. Men kan hierbij denken aan voorwaarden betreffende behoud van een goede doorvaart, het op diepte houden van het water, onderhoud van de waterkeringen en de veiligheid ervan en los daarvan ook bepalingen omtrent het openbaar belang, zoals welstand en ruimtelijke kwaliteit.

Het is mijns inziens dan ook verbazingwekkend dat uit onderzoek blijkt dat thans slechts 3% van de bestaande ligplaatsen uitgegeven zijn in erfpacht.

Dit zou uiteraard te maken kunnen hebben met een maatschappelijke negatieve connotatie met betrekking tot erfpacht op land. De motie die ten grondslag lag aan de verbeterde huurbescherming voor huurders van een ligplaats noemde namelijk behalve aanpassing van het huurrecht expliciet ook onderzoek naar het gebruik van erfpacht, teneinde de rechtspositie van gerechtigden tot ligplaatsen te verbeteren. Hier lijkt echter weinig (of... geen) gevolg aan gegeven te zijn. Dat kan er mee te maken hebben dat de motie vrijwel gelijk viel met het oog van de storm die leidde tot de herziening van bestaande gemeentelijke erfpachtstelsels. Van belang is echter dat de kritiek zag op de canonstijging indien een erfpachttijdvak afliep en niet op de aard van het recht zelf. Een en ander heeft geleid tot een herziening van bestaande erfpachtstelsels van voortdurend naar eeuwigdurend, wat leidt tot duidelijkheid over de canonontwikkeling bij erfpacht.

Gebruik van het erfpachtrecht voor waterpercelen zou mijns inziens echter vele voordelen bieden ten opzichte van een ligplaatsvergunning en de huurovereenkomst:

- Het zou de rechtspositie van gerechtigden van waterpercelen in grote mate gelijk maken aan dat van de gerechtigde tot een landperceel. Een erfpachtrecht is een overdraagbaar recht, wordt beheerst door het Burgerlijk Wetboek en derhalve nationaal gelijk, het kan alleen beëindigd worden indien partijen het daar onderling over eens zijn, het geeft een grote mate van rechtszekerheid die voor iedere gerechtigde hetzelfde is, terwijl de inhoud van de erfpachtvoorwaarden wel aangepast kan worden indien het waterperceel bijvoorbeeld gelegen is in een natuurgebied, danwel wanneer het waterperceel zich bevindt in een doorgaand kanaal met veel scheepvaartverkeer.
- Daarbij is een erfpachtrecht zeer goed financierbaar. Door het gebruik van erfpacht kan de gerechtigde tot het waterperceel een hypotheekrecht vestigen op het erfpachtrecht. Daar komt bij dat op dit moment gebruikgemaakt wordt van een

renteopslag bij de financiering van een ligplaats en momenteel maar één Nederlandse bank woonarken financiert. Wanneer echter gebruikgemaakt wordt van erfpacht, zou deze renteopslag tot het verleden kunnen (/moeten?) behoren en ligt het voor de hand dat andere banken ook bereid zullen zijn tot financiering van waterpercelen. Er lijkt immers weinig reden een erfpachtrecht op een waterperceel anders te behandelen dan een erfpachtrecht op land.

- En tot slot, en dat is in het kader van de beoogde schaalvergroting misschien wel het belangrijkste voordeel: het gebruik van het recht van erfpacht voor waterpercelen leidt ertoe dat alle vastgoedrechtelijke instrumenten die men kan gebruiken om vastgoedprojecten op land vorm te geven, eveneens gebruikt kunnen worden op water. Een erfpachter kan een ondererfpachtrecht vestigen, een erfpachtrecht kan gesplitst worden in appartementsrechten. En door het drijvende platform als roerend toebehoren te betrekken in de appartementensplitsing, biedt het wellicht zelfs de mogelijkheid om verkaveling van een groot drijvend platform te bewerkstelligen.

Maar misschien wordt een en ander nu te juridisch technisch voor deze rede.

Ik kom tot een afronding. Het gebruik van water voor grootschalige drijvende bebouwing vraagt om een nieuwe visie op het creëren van gerechtigdheid tot deze waterpercelen. De tot nu toe veel gebruikte rechtsvormen voor het gebruik van openbaar water werken, maar brengen een aantal belangrijke nadelen met zich, die maken dat de rechtspositie ten aanzien van waterpercelen sterk afwijkt van die ten aanzien van grondpercelen, terwijl een rechtvaardiging hiervoor naar mijn mening ontbreekt. Om deze reden is het tijd voor een nieuw te varen koers: die van het erfpachtrecht. Of beter gezegd, die van 'waterpacht'.

Dit nieuwe gebruik van het erfpachtrecht, in combinatie met de bijzondere voorwaarden die ontwikkeld dienen te worden voor de erfpachtuitgifte van waterpercelen, en ook om duidelijk te maken dat het recht ziet op een waterperceel en niet op een landperceel, rechtvaardigen naar mijn mening het gebruik van een nieuwe term, waarvoor ik 'waterpacht' wil introduceren.

Erfpacht werd ooit gevestigd ten behoeve van het ontginnen van woeste gronden. Waterpacht kan deze zelfde rol vervullen, maar dan voor de juridisch onontgonnen bláuwe ruimte.

Ik sluit af, maar niet voordat ik enkele woorden van dank heb geuit.

(...)

Ik heb gezegd.

