



Falend beleid geeft omstreden woonbootverhuurder vrij spel

door [Karlijn ter Horst](#) en [Emile Kossen](#) op 28 maart 2014 14:30

Eduard Koenz heeft in zijn 25 jaar als woonbootverhuurder een omstreden reputatie opgebouwd: volgens huurders komt hij agressief over, dreigt hij met uitzetting en betaalt hij de borg niet terug. Door een gebrek aan regelgeving rondom woonboten kunnen huurders weinig tegen hun huisbaas beginnen. De gemeente Groningen is al jaren op de hoogte van de problemen, maar heeft verzuimd huurders te beschermen. “Er is gewoon al veel te lang niets gedaan,” aldus Anne Helbig, beleidsmedewerker bij de gemeente.

Er trekken donkere wolken over Groningen. De wind raast door de straten. Het is 3 januari 2012 en de eerste storm van het jaar is een feit. Het dak van de woonboot op Hoendiep 1041 blijkt niet bestand te zijn tegen de harde wind. Het wordt los getrokken door een windvlaag en belandt deels op de woonboot van de buurman. Het meisje van nummer 1041 schrikt zich rot. Haar huisbaas, met wie ze al eerder aanvaringen heeft gehad, kan ze niet bereiken. Hij is op vakantie. Van de brandweer mag ze niet blijven.



Een vriend van de verhuurder heeft een noodzeil op de plek van het dak gelegd. Het dak wordt alleen niet vervangen, hoe vaak ze het de verhuurder ook vraagt. Bij regen begint de boel tot overmaat van ramp ook nog te lekken. Ze weet niet meer wat ze moet doen: ze moet toch een dak boven haar hoofd hebben? Ze belt opnieuw de brandweer, de politie en alle instanties die ze maar kan bedenken. Niemand kan iets voor haar betekenen. In de zomer van 2012 heeft ze genoeg van de situatie. Ze vertrekt in stilte.

Koenz vertelt een ander verhaal over het weggewaaide dak. Hij was inderdaad op vakantie toen het gebeurde. Hij gaf zijn mensen meteen de opdracht om een noodzeil te plaatsen. Ze dekten alles goed af en plaatsten bouwdrogers om het appartement droog te krijgen. Het dak was binnen drie weken volledig gerepareerd en het heeft niet meer gelekt.



[112 Groningen](#) meldt op 7 maart 2012 dat de brandweer ter plaatse moest komen na lekkage op een woonboot aan het Hoendiep. Op [foto's](#) is te zien dat het om nummer 1041 gaat. Het noodzeil zit nog steeds op het dak.

Hoofdpijdossier

Anne Helbig, werkzaam bij de gemeente op de afdeling waterbeheer, vertelt dat verhuur van woonboten al twintig jaar een hoofdpijdossier is. “Er worden steeds meer boten verhuurd, terwijl dat eigenlijk niet de bedoeling is.” Hoewel een verordening uit 1994 stelt dat ieder persoon maar één ligplaatsvergunning op zijn naam mag hebben, zou Koenz ondertussen 40 tot 50 woonboten exploiteren.

Meerdere bronnen vertellen dat Koenz een stromannenconstructie gebruikt om de verordening te omzeilen. De ligplaatsvergunning zou dan op iemands anders naam worden gezet, waarna de inkomende huren uiteindelijk via een omweg weer bij Koenz terecht zouden komen.

Klaas Koetje, oud-bestuurslid van het Woonschepencomité Groningen en eigenaar van een adviesbureau voor woonschepen, heeft het zelf zien gebeuren. “Koenz kan nog steeds zonder problemen aan nieuwe ligplekken komen, bijvoorbeeld op de naam van familieleden.”

Volgens Koetje is dat niet eens het grootste probleem. Omdat er vrijwel geen wet- en regelgeving is (zie kader) heeft een woonbootverhuurder vrij spel. Zo kan Koenz de huurders zelf verantwoordelijk houden voor het onderhoud van de boot. Volgens Koetje ontstaan er daardoor “zeer gevaarlijke situaties, waar de huurders uiteindelijk de dupe van worden.” Bovendien kan de verhuurder, zonder opgave van reden, huurders van de boot verwijderen. Met klachten kunnen de huurders nergens terecht; instanties als het juridisch loket kunnen namelijk wettelijk niks betekenen voor huurders van een woonboot.

Wet- en regelgeving

Er is nauwelijks wet- en regelgeving voor de verhuur van woonboten. Woonboten zijn volgens de wet feitelijk geen woning. Verhuurders worden daarom vrijwel niet gecontroleerd op zaken als onderhoud en brandveiligheid. De huurder van een boot kan, in tegenstelling tot de huurder van een woning, zelf verantwoordelijk worden gehouden voor groot onderhoud, zoals schilderwerk. Bovendien heeft een huurder van een woonboot geen [huurbescherming](#), waardoor hij zonder pardon op straat kan worden gezet.

“Oprotten”

Klachten hebben (ex)-huurders van Koenz genoeg. Na rondgang blijkt dat Koenz wordt omschreven als aggressief en slecht bereikbaar. Bovendien zeggen meerdere (ex-)huurders dat Koenz heeft gedreigd met uitzetting, en dat hij de borg niet terug betaalt.

Eén van zijn voormalig huurders lag op een zonnige dag in een opblaaszwembad in de voortuin. Toen Koenz langs kwam zei hij op dreigende toon dat “we allemaal mochten oprotten” als het zwembad niet snel zou worden weggehaald, aldus een huurster. Een ander ontdekte dat zijn boot was verdwenen toen hij na zijn werk naar huis dacht te gaan. De woonboot was weggesleept naar het dok voor onderhoud, maar daarvan was hij niet op de hoogte gebracht.

Miriam, een studente van 23, huurde een jaar lang een woonboot van Koenz. Ze was niet bepaald over hem te spreken. “De politie heeft hem meegenomen voor huisvredebreuk.”

Miriam spande zelfs een rechtszaak aan om haar borg terug te krijgen. Koenz beschuldigde haar van het beschadigen van de boot. De rechter gaf Miriam gelijk. Met foto’s kon ze aantonen dat zij de schade niet had veroorzaakt. Die zat er al voordat zij de boot betrok.

“Door-en-door verwend”

Eduard Koenz vindt de klachten van (ex)-huurders onzin. Volgens hem komt de vermeende huisvredebreuk door miscommunicatie tussen hem en Miriam. Hij heeft met 95 procent van zijn huurders een goede verstandhouding, zegt hij. “In vijf procent van de gevallen zijn er meningsverschillen.”

Volgens Koenz ligt het probleem vooral bij zijn huurders: “Ik heb te maken met een generatie huurders die zich niet verantwoordelijk voelt en door-en-door verwend is. Als je ziet wat studenten allemaal uithalen: frituurpannen die in brand vliegen, condooms in de WC, gaten in de muur.” De botenverhuurder vindt dat de studenten niet volwassen genoeg zijn om op zichzelf te wonen. “Ze weten niet eens dat je één keer per maand de haren uit het doucheputje moet halen, omdat het anders verstopt raakt.”

Koenz zegt zijn best te doen om problemen die er zijn op te lossen, maar weet dat hij nooit met iedereen zal kunnen opschieten. “Als verhuurder vindt iedereen je nou eenmaal de klootzak als er problemen zijn.”

Wat doet de gemeente eigenlijk?

Anne Helbig is namens de gemeente al een paar jaar bezig met het zoeken naar een oplossing. Als onderdeel van een projectgroep *Wonen op het Water* werden enige tijd gesprekken gevoerd tussen de gemeente, Koenz en het Woonschepencomite (WGC). Deze gesprekken verliepen echter stroef en werden twee jaar geleden zelfs geheel gestopt, zonder dat er iets concreets werd besloten. Afgelopen januari zijn de gesprekken tussen het WCG en wethouder Roeland Van der Schaaf weer hervat. Eduard Koenz wil niet meer aan de gesprekken meewerken. Hij heeft een ander voorstel: de gemeente kan hem uitkopen. “Maar daar hebben ze het geld niet voor,” aldus Koenz.

Klaas Koetje is pessimistisch over een goede afloop. Hij denkt niet dat er landelijke wetgeving gaat komen, want “het is een heel specifiek Gronings probleem. In de Tweede Kamer is het *nobody’s problem*.” Van de gemeente Groningen verwacht hij ook weinig: “Ik heb Koenz twintig jaar bezig gezien; de gemeente durft gewoon niet in te grijpen. Ze vinden alle oplossingen onmogelijk.”

Koetje vindt een algeheel verhuurverbod de beste optie, maar een proefproces is volgens hem misschien ook een stap naar een eventuele oplossing (zie kader). “De gemeente zou eens een rechtszaak moeten starten tegen beruchte verhuurders, als een *test case*. Dan kan de gemeente zien of het woonbootverhuurders juridisch kan aanpakken.”

Dat staat echter niet op de gemeentelijke agenda. Helbig is al blij de gemeente erin slaagt verhuurders als Koenz hun zaken niet verder te laten uitbreiden. “Het onderwerp leeft gewoon niet binnen de gemeenteraad.” Dat bevestigen de fracties van de SP en D66. Bovendien, vervolgt Helbig, is er “al veel te lang niets aan de problemen gedaan. Als we nu nog met regels komen, kunnen we ze alleen maar laten gelden voor nieuwe gevallen.”

Zo ging het in Rotterdam

Een rechter in Rotterdam oordeelde in 2011 dat een woonboot wél gezien kan worden als feitelijke woning, omdat deze boot bijzondere eigenschappen had. Mogelijk oordeelt een rechter hetzelfde over Groningse woonboten. In dat geval gaan alle regels voor woningverhuur ook gelden voor woonboten. De gemeente krijgt daardoor een handvat in de strijd tegen omstreden verhuurders en huurders krijgen recht op huurbescherming.