

Huurafhankelijk recht van opstal beschermt beide partijen

Wie zijn chalet of stacaravan plaatst op een vakantiepark, verwacht niet daarmee afstand te doen van zijn eigendom. Dat moet met een overeenkomst dus heel goed worden dichtgetimmerd, maar daar is lang niet iedereen zich van bewust, weet Clemens van der Zwan van Rodenburg Verzekeringen uit Lemmer.

Vanuit zijn expertise als makelaar/taxateur o.z., woz taxateur en verzekeringsadviseur wordt van der Zwan er regelmatig mee geconfronteerd. „Dan komen ze bij me om hun chalet of stacaravan te verzekeren, maar dan moet ik hen vertellen dat ze geen eigenaar zijn. Daar begrijpen ze natuurlijk niets van, want ze hebben het toch gekocht?”

Een uitspraak van het Gerechtshof in Arnhem van 13 juni 2003, maakt die koopovereenkomst in principe ‘waardeloos’ op het moment dat de koper zijn chalet plaatst op grond van een ander. „Daar ligt het gelijkheidsbeginsel aan ten grondslag”, licht Van der Zwan toe. „Chalets en stacaravans zouden net als recreatiewoningen belastingplichtig moeten zijn. Vraag was echter wanneer een zaak roerend of onroerend is. Vroeger lieten ze wielen onder de caravan zitten, waardoor die verplaatsbaar leek, maar door deze uitspraak is ieder bouwwerk dat ‘duurzaam met de grond verbonden is’ een onroerende zaak geworden. Aangesloten op de riolering en nutsvoorzieningen is duurzaam verbonden.”

Door de gerechtelijke uitspraak moeten ook eigenaren van chalets en stacaravans onder meer onroerendezaakbelasting (ozb) betalen. Maar daar zit nu net de crux, want wie is de eigenaar? Met de uitspraak kwam namelijk ook de zogeheten ‘natrekking’ om de hoek kijken. Natrekking is een juridische term waarbij een kleinere op zich zelfstandige zaak, deel gaat uitmaken van een grotere zaak. Een huis gebouwd op een stuk grond, wordt dus door de grond nagetrokken. Kortom in dit geval: de eigenaar van het chaletpark, wordt ook eigenaar van de chalets.

Contractueel ondervangen

„Door natrekking zijn eigenaren van chalets dus onteigend, ze hebben niets. Dat is natuurlijk een onwenselijke situatie, die moet worden ondervangen met een contract.” Voor een chaletpark in Lemmer is een notariële akte opgesteld, waarmee de belangen van beide partijen zijn gewaarborgd. Een zogeheten ‘huurafhankelijk recht van opstal’.

Van der Zwan legt uit: „Met ‘recht van opstal’ staat de parkeigenaar jou toe om een stacaravan of chalet op zijn grond te plaatsen. Normaal betaal je daar een retributie voor, een vergoeding, maar in dit geval is het recht van opstal afhankelijk gemaakt van de huur. Zeg je de huur op, dan heb je ook geen recht van opstal. Daarmee is het belang van de verhuurder, de parkeigenaar ook ingedekt. De chaleteigenaar kan zijn opstal niet doorverkopen, zonder overleg met de parkeigenaar”.

De overeenkomst wordt ingeschreven in het kadaster. „Iedereen kan het inzien en wil je je chalet of stacaravan verkopen, dan gaat dat net als ieder ander huis via de notaris. Zo’n contract biedt de chaleteigenaar veel meer rechtszekerheid. Stel dat de parkeigenaar failliet gaat en je hebt niets geregeld, dan ben je alles kwijt.”

Omdat in genoemde situatie ieder chalet kadastraal worden ingemeten, is de ozb-aanslag navariant. „In ieder ander geval wordt de eigenaar van de grond aangeslagen voor het hele park. Hij verrekent dat weer gelijkelijk over de huurders, ongeacht de waarde van hun opstallen. Als iedere chaletbezitter zijn eigen aanslag krijgt, is dat geen probleem meer.”

Verzekerbbaar

Met de overeenkomst in de hand, kan de chaleteigenaar zijn pand ook verzekeren. „Met recht van opstal is duidelijk wie eigenaar is. Want stel dat er schade is en je hebt niets geregeld, dan moet

de parkeigenaar de schadepenningen ontvangen. Ik heb een overeenkomst gemaakt met een aantal maatschappijen. Als de chalet eigenaar kan aantonen dat hij het pand gekocht heeft, dan houden zij die aan als eigenaar.”

Dat vraagt echter ook de nodige expertise van de tussenpersoon. „Omdat ik met meerdere disciplines te maken heb, overzie ik het geheel. Dat is voor alle partijen van belang”, aldus Van der Zwan.

Voor meer informatie:

Rodenburg Verzekeringen
Langestreek 31
8531 HW Lemmer
Tel: 0514-561537
e-mail: info@rodenburg-verzekeringen.nl
www.rodenburg-verzekeringen.nl

[Bij de foto: Carien van der Zwan-Rodenburg en Clemens van der Zwan voor hun kantoorpand in Lemmer.](#)