

Huur of erfpacht bij woonwagenstandplaatsen?

Renate Vergeer

Wetenschapswinkel Rechten, Universiteit Utrecht
Begeleid door de disciplinegroep Privaatrecht

Juni 2005

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Vergeer, R.

Rechtspositie huurder en erfpachter / R. Vergeer

Utrecht: Wetenschapswinkel Rechten, Universiteit Utrecht.

Begeleid door de disciplinegroep Privaatrecht.

ISBN 90-5213-133-3

trefw: huur, erfpacht, woonwagenstandplaats.

Deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk geciteerd worden mits de auteur en de Wetenschapswinkel Rechten vermeld worden en mits geen wijzigingen in het geciteerde worden aangebracht.

Voorwoord

Via de Wetenschapswinkel Rechten te Utrecht heb ik onderzoek gedaan naar de rechtspositie van huurder en erfpachter in het bijzonder toegespitst op de situatie van woonwagenvolwonders die standplaatsen van gemeenten huren. Het onderzoek is tevens mijn afstudeerscriptie voor mijn studie Notarieel recht aan de Universiteit Utrecht.

Graag wil ik de mensen bedanken die mij bij het onderzoek hebben bijgestaan. In de eerste plaats dank ik mevrouw mr. C.B.P. Mahé van de Wetenschapswinkel Rechten voor haar inzet en opbouwende kritiek. Mijn begeleiders van de Universiteit Utrecht, prof. mr. A.W. Jongbloed en mr. J.M. Milo, dank ik voor hun enthousiasme en waardevolle commentaar. Het Juridisch Adviesburo van de Stichting K&S heeft het onderwerp van het onderzoek aangedragen, waarvoor mijn erkentelijkheid. Verder wil ik mijn familie en vrienden danken, die met hun belangstelling en steun indirect aan dit onderzoeksrapport hebben bijgedragen. In het bijzonder dank ik Winfried voor zijn bemoedigende woorden tijdens het schrijven van dit rapport.

Utrecht, mei 2005

Renate Vergeer

Dit onderzoek is afgerond in juni 2005.

Samenvatting

Dit rapport is totstandgekomen naar aanleiding van een onderzoeksopdracht in opdracht van het Sociaal-Juridisch Adviesburo van de Stichting K&S. Doel van het onderzoek is enerzijds inzicht te krijgen in de rechtspositie van huurder en erfpachter en hiertussen een vergelijking te trekken, anderzijds duidelijkheid te verkrijgen omtrent de wenselijkheid van het omzetten van huur in een erfpachtconstructie met betrekking tot de grond bestemd voor woonwagens. De probleemstelling die wordt behandeld is: waarin onderscheidt de rechtspositie van de huurder zich van die van de erfpachter en wat is de betekenis hiervan voor de huurder en erfpachter van een woonwagenstandplaats? In de eerste plaats is het onderzoek beperkt tot huur van woonruimte en stedelijke erfpacht. Onder huur van woonruimte valt tevens de huurovereenkomst, die gesloten is ten aanzien van een standplaats voor een woonwagen. In de tweede plaats is het onderzoek afgegrensd wat betreft de subjecten. Als uitgangspunt is genomen de overheid als verhuurder en erfverpachter.

De huurovereenkomst is een vormvrij contract dat tot stand komt door wilsovereenstemming. De inhoud van de huurovereenkomst wordt allereerst bepaald door wat partijen zijn overeengekomen. De contractsvrijheid wordt beperkt door een aantal (semi) dwingende wetsbepalingen. Het recht van erfpacht ontstaat daarentegen door vestiging via opmaking van een notariële akte en inschrijving van deze akte in de openbare registers. Tevens kan het recht door verjaring worden verkregen. Het erfpachtsrecht is een beperkt recht. De inhoud van het erfpachtsrecht wordt in sterke mate bepaald door de bij de vestiging overeengekomen erfpachtsvoorwaarden. Daarnaast geeft de wet de nodige voorschriften. Behoren verplichtingen tot het erfpachtsrecht, dan hebben zij zakelijke of kwalitatieve werking. Uitgangspunt is dat de verplichtingen van partijen die niet in de akte van vestiging zijn opgenomen, niet tot het erfpachtsrecht behoren. Zowel bij huur als bij erfpacht is voor de woonwagenbewoners het leerstuk van de natrekking van belang.

De overheid bevindt zich als verhuurder en erfverpachter in een bijzondere positie. Enerzijds behartigt ze haar belangen als verhuurder en erfverpachter. Anderzijds dient ze rekening te houden met het algemeen belang. Niet zelden maakt de overheid gebruik van het privaatrecht ter behartiging van de algemene belangen. De Hoge Raad heeft beslist dat het verboden is om gebruik te maken van het privaatrecht wanneer daarmee het publiekrecht op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist. Verder heeft de Hoge Raad aangegeven dat op het terrein van de ruimtelijke ordening privaatrechtelijke voorwaarden omtrent grondgebruik in overeenkomsten toelaatbaar zijn. Slechts wanneer een publiekrechtelijke regeling expliciet een aanwijzing bevat dat de privaatrechtelijke weg is afgesloten, zullen voorwaarden die daarmee in strijd zijn als ongeldig moeten worden bestempeld. Huurder en erfpachter hebben voldoende mogelijkheden om hun positie tegenover de overheid veilig te stellen. Allereerst kan de doorkruisingsleer leiden tot gehele of gedeeltelijke nietigheid of vernietigbaarheid van de regeling. Daarnaast kunnen de algemene erfpachts- en huurvoorwaarden getoetst worden aan de zwarte en grijze lijsten. Bij huur spelen bovendien de wilsgebreken een rol. Verder kunnen huurder en erfpachter een beroep doen op onvoorziene omstandigheden, het beginsel van de redelijkheid en billijkheid of strijdigheid met enig beginsel van behoorlijk bestuur.

In de eerste plaats brengt het onderscheid, huur als persoonlijk recht en erfpacht als zakelijk recht, gevolgen met zich mee voor de rechtspositie van huurder en erfpachter. Bij schending van het recht door een derde bevindt de erfpachter zich in een iets gunstiger positie wat betreft een vordering tot herstel of schadevergoeding. De woonwagenbewoner is gebaat bij een ongestoord gebruiksgenot. Erfpacht komt de bewoner in dit opzicht iets meer tegemoet.

Daarnaast doet zich een onderscheid in rechtspositie voor, voor wat betreft de bevoegdheden van de huurder en erfpachter ten aanzien van de onroerende zaak. De erfpachter heeft in het

algemeen meer bevoegdheden. In de erfpachtsvoorwaarden kunnen deze bevoegdheden echter worden beperkt. Meer dan huur biedt erfpacht de woonwagenbewoner de mogelijkheid autonoom te blijven. Voordeel van erfpacht is verder dat de woonwagenbewoner zijn recht in beginsel kan overdragen aan wie hij maar wil. De huurder kan zijn rechten en verplichtingen uit de overeenkomst slechts overdragen met toestemming van de eigenaar.

Een onderscheid in rechtspositie doet zich eveneens voor bij een (dreigende) verhoging van de huurprijs of canon. De huurprijs is in tegenstelling tot de canon aan sterke overheidsregulering onderworpen. Dit maakt dat de huurder op dit gebied een grotere bescherming geniet. De woonwagenbewoner is gebaat bij toekomstige financiële zekerheid. Erfpacht biedt de mogelijkheid om de toekomstige financiële onzekerheid van de woonwagenbewoner, op het gebied van een (dreigende) verhoging van de canon, weg te nemen. Dit kan door afkoop van de canon.

Tot slot doet zich een verschil in rechtspositie voor bij het einde van de huurovereenkomst. De rechten van de huurder op voortgezet woongenot zijn in bepaalde gevallen sterker dan die van de erfpachter. De huurovereenkomst moet altijd opgezegd worden, maar op grond van de wet is de overeenkomst grotendeels onopzegbaar. Daarbij blijft de opgezegde huurovereenkomst van rechtswege van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op de vordering van de verhuurder. Bij erfpacht kan aan de eigenaar een algemene opzeggingsbevoegdheid worden toegekend in de akte van vestiging. Ook wat betreft de vergoedingsrechten bij het einde van het recht bevindt de huurder zich in bepaalde gevallen in een voordeliger positie dan de erfpachter. Dit komt doordat het vergoedingsrecht van de erfpachter in een aantal belangrijke gevallen kan worden uitgesloten in de akte van vestiging. Voor de woonwagenbewoner is het van belang dat zijn voortgezet woongenot zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Als aan het voortgezet woongenot een einde komt, dan heeft hij belang bij eventuele aanspraken op vergoeding. In deze opzichten biedt huur de bewoner een betere rechtspositie.

Het omzetten van huur in een erfpachtconstructie met betrekking tot de grond bestemd voor woonwagens is wenselijk, mits voldaan is aan een aantal belangrijke voorwaarden. Ten eerste dient de canon eenmalig te worden afgekocht. Ten tweede dient de uitgifte in erfpacht voor onbepaalde tijd ("eeuwigdurend") te geschieden, waarbij beëindiging van de zijde van de gemeente alleen mogelijk is bij niet-nakoming van de verplichtingen van de erfpachter. Voorts dient het recht op vergoeding van de woonwagenbewoner na het einde van de erfpacht niet te zijn uitgesloten in de akte van vestiging.

Lijst van afkortingen

ABBB	Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
Awb	Algemene Wet Bestuursrecht
Bel. Blad	Belastingblad Tijdschrift voor provinciale, gemeentelijke en waterbelastingen
BNB	Beslissingen in Belastingzaken. Nederlandse Belastingrechtspraak
BW	Burgerlijk Wetboek
B&W	College van burgemeesters en wethouders
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
HR	Hoge Raad
Ktg.	Kantongerecht
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
NTBR	Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht
PRG	Praktijkgids
Rb.	Rechtbank
Rv.	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
Stb.	Staatsblad
UHW	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
VN	Vakstudie Nieuws
WPNR	Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie
WR	Tijdschrift voor Huurrecht WR

Inhoudsopgave

Voorwoord	i
Samenvatting	iii
Lijst van afkortingen	v
Inhoudsopgave	vii
1 Inleiding	1
1.1 Inleiding	1
2 Huur en erfpacht	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Huur en erfpacht: algemeen	5
2.3 Rechten en verplichtingen huurder	8
2.4 Rechten en verplichtingen erfpachter	9
2.5 Huur en erfpacht met betrekking tot woonwagenstandplaatsen	10
3 De verhouding tussen overheid en huurder/erfpachter	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Maatschappelijke betekenis van huur en erfpacht	13
3.3 Twee-wegenleer	14
3.4 Bescherming tegen de overheid	15
3.5 Voor- en nadelen huur en erfpacht	16
4 Verschillen rechtspositie huurder en erfpachter	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Persoonlijk versus zakelijk recht	19
4.2.1 Rechtspositie bij schending van het recht door een derde	19
4.2.2 Rechtspositie bij niet-nakoming	21
4.2.3 Rechtspositie bij faillissement van de verhuurder/eigenaar	21
4.3 Bevoegdheden ten aanzien van de onroerende zaak	22
4.4 Verhoging huurprijs/canon	24
4.5 Einde van de huurovereenkomst en het recht van erfpacht	28
5 Conclusie	33
5.1 Conclusie	33
Literatuurlijst	37
Jurisprudentielijst	39
Bijlage I Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden	
Bijlage II Schematisch overzicht voor- en nadelen voor huurder en erfpachter	