

Met ingang van 2020 neemt Sjoerd Jaasma in deze rubriek uitspraken van rechters onder de loep die belangrijk zijn voor bewoners van woonwagens. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?



Opstalrecht en OZB

Steeds meer verhuurders van standplaatsen willen dat de bewoners een recht van opstal vestigen. Wat betekent dit en wat zijn de gevolgen? Hieronder staat een stuk uit een uitspraak van de rechtbank. Duidelijk is dat de eigenaar van de grond, de standplaats dus, door natrekking ook eigenaar is geworden van de woonwagen die erop staat. Natrekking vindt plaats als iemand een onroerende zaak bouwt op grond die van iemand anders is. Als het bouwwerk verbonden is met de grond dan is het al snel onroerend, zo ook de meeste woonwagens.

'De rechtbank is van oordeel dat de woonwagen moet worden aangemerkt als een onroerende zaak. De woonwagen is namelijk naar haar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. Nu de woonwagen een onroerende zaak is en verder niet in geschil is dat eiser de eigenaar van de grond is waarop de woonwagen staat en er geen opstalrecht op de woonwagen is gevestigd, heeft de heffingsambtenaar de waarde van de woonwagen terecht betrokken in de waarde ten behoeve van de vast te stellen WOZ-aanslag aan eiser.'
(ECLI:NL:RBAMS:2020:4307)

Geen OZB betalen

Voordeel is dat de eigenaar van de grond dan verantwoordelijk is voor het betalen van de

onroerendezaakbelasting. Nadeel is dat juridisch de eigendom van de woonwagen over is gegaan op de eigenaar van de ondergrond. Feitelijk betekent dat niet zoveel want de bewoner van de woonwagen, en meestal is dat ook de eigenaar van de woonwagen, heeft altijd het recht zijn woonwagen weg te nemen van de standplaats.

Vestigen opstalrecht

Tegenwoordig vragen steeds meer verhuurders van standplaatsen aan de bewoners met een eigen woonwagen om een opstalrecht te vestigen. Dat moet via een notaris en daar zijn kosten aan verbonden. Het vestigen van een opstalrecht zorgt ervoor dat de juridische eigendom van de woonwagen (de opstal dus) losgekoppeld wordt en blijft van de ondergrond. Er vindt dan ook geen natrekking plaats. Meestal wordt dit opstalrecht dan gekoppeld aan de huurovereenkomst. Een zogenaamde huurafhankelijk opstalrecht. Dat betekent dat zodra de huurovereenkomst stopt ook het opstalrecht komt te vervallen.

Kopen of erfpacht

In plaats van het huren van een standplaats kun je deze soms ook kopen en soms in erfpacht krijgen. Als je de standplaats gekocht hebt dan is het simpel. Je bent dan volledig eigenaar en meestal kun je er dan ook mee doen wat jij



wilt. Vaak zijn er nog wel beperkingen zoals een antispeculatie beding dat een aantal jaren geldt. Soms moet de standplaats ook wel beschikbaar blijven voor woonwagenbewoners, en soms wordt er een terugkoopbepaling opgenomen zodat je de standplaats dan eerst aan de gemeente moet aanbieden als je wilt verkopen.

Bij erfpacht is dat eigenlijk hetzelfde. Erfpacht is, zoals het op Wikipedia staat beschreven, een zakelijk recht dat een persoon de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak die van iemand anders is, zoals bouwgrond in bezit van de gemeente, te houden en te gebruiken. De persoon aan wie dit recht gegeven wordt, wordt ook wel de erfpachter genoemd.

Als erfpachter heb je ongeveer dezelfde rechten als een koper. Je moet dan wel jaarlijks een bedrag betalen (canon) of je kunt het afkopen voor 30 of 50 jaar en soms zelfs voor eeuwig. Je kunt de erfpacht ook overdragen als je de standplaats wilt verkopen.

Voor meer informatie over de inhoud van dit artikel, kunt u contact opnemen met advocaat Sjoerd Jaasma.

*Adres: Nijenburg 75, 1081 GE Amsterdam
Tel. 020-5400170
fax. 020-5400179
e-mail: jaasma@actoradvocaten.nl
website: actoradvocaten.nl*

Rechtszaak Den Haag

Op 3 april is de rechtszaak van de Stichting Sinti, Roma en Reizigers tegen de gemeente Den Haag inhoudelijk behandeld door de rechtbank Den Haag.

Met deze procedure wil de stichting bereiken dat woonwagenbewoners in Den Haag weer een reëel uitzicht hebben op het kunnen wonen in een woonwagen en de mogelijkheid krijgen om hun gezamenlijke cultuur uit te oefenen. De stichting wordt in de procedure ondersteund door advocaten van PILP en van Houthoff.

De stichting heeft de rechtszaak aangespannen omdat de gemeente Den Haag een uitsterfbeleid heeft gevoerd. Gevolg is, stelt de stichting, dat woonwagenbewoners minstens 40 jaar moeten wachten op een standplaats terwijl de wachttijd voor een sociale huurwoning 9 jaar is.

Weinig vertrouwen

In december 2020 oordeelde het College voor de Rechten van de Mens al dat de situatie in Den

Haag discriminerend is voor woonwagenbewoners en dat Den Haag sinds 2018 onvoldoende heeft gedaan om het beleid te veranderen. De gemeente kwam tijdens de juridische procedure met een nieuwe concept-beleidsnota, waarin staat dat de gemeente de ambitie heeft 60-80 standplaatsen te creëren binnen 5 en 10 jaar. Maar woonwagenbewoners in Den Haag hebben er weinig vertrouwen in dat de gemeente die concept-ambitie gaat waarmaken.

Het is voor het eerst dat een procedure tegen een gemeente is gestart over de plicht om standplaatsen bij te bouwen, terwijl overal in Nederland een groot tekort aan standplaatsen is. Daarom is deze procedure voor alle woonwagenbewoners in Nederland van belang.

De stichting is tevreden over het verloop van de rechtszitting. 'We verwachten een goede uitspraak', zegt Evert van Bolhuis namens de stichting. Op 29 mei doet de rechter uitspraak.