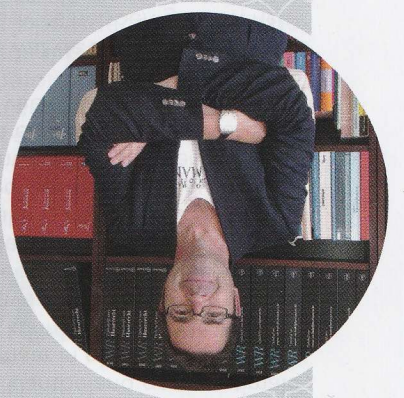




## WOONWAGEN RECHT

# Hypotheek stukje dichterbij?

# VNG vraagt advies

In deze rubriek bespreekt advocaat Sjoerd Jaasma onderwerpen die relevant zijn voor bewoners van woonwagens. Ook neemt hij uitspraken van rechters onder de loep. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?

Volgens het advies van Van Doorne zijn de meeste woonwagens wel aan te merken als onroerend. Immers het is de bedoeling dat een woonwagen aangesloten is op de nutsvoorzieningen en verbonden is met de ondergrond. De meeste woonwagens zijn ook nog eens aan de onderkant afgezet zodat het geheel er als één bouwwerk uitziet. Het verplaatsen van een dergelijke woonwagen kan nog wel maar alleen met veel moeite en met schade aan allerlei zaken.

### Onroerend of niet

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft aan advocatenkantoor Van Doorne advies gevraagd over de vraag of een woonwagen een registergoed is of niet en zo ja hoe kun je dat dan zien. Een registergoed is een goed dat alleen in eigendom overgedragen kan worden na een akte via de notaris. Dat is bijvoorbeeld een stuk grond of een huis. Of een woonwagen ook een registergoed is, bepaalt of de woonwagen als onroerend gezien moet worden. Als een woonwagen onroerend is dan kunnen banken en andere hypotheekverstrekkers een hypotheek verstrekken.

Op een eigen vak is het helemaal eenvoudig, want dan is het duidelijk dat er een hypotheek op zowel de grond als de wagen kan worden verstrekt. Is de grond gehuurd, en dat komt nogal veel voor, dan is er een bijkomend probleem. Je zit dan met het fenomeen natreking en dat betekent dat de eigenaar van de grond automatisch ook juridisch eigenaar van de woonwagen wordt. Dan kun je als bewoner geen hypotheek meer krijgen. Wat er dan moet gebeuren is dat er een opstalrecht gevestigd moet worden. Maar geen opstalrecht dat gekoppeld is aan de huurovereenkomst van de standplaats want dat werkt dan niet, aldus Van Doorne. Er moet dan een zelfstandig opstalrecht gevestigd worden.

### Hypotheek

Op dat zelfstandige opstalrecht kan dan een



## Banken

hypotheek gevestigd worden en dat opstalrecht is dan ook overdraagbaar, zeg maar de wagen kan toch verkocht worden aan anderen. Van Doorne heeft een stappenplan ontwikkeld en als je dat invult zou er uit moeten komen of jouw woonwagen onroerend is of niet. Ik schat dat 95% van de huidige woonwagens als onroerend beschouwd moet worden.

de ware redenen van de banken misschien wel meer naar boven. Vooroordelen over woonwagengebruikers kunnen ze dan niet meer zo makkelijk verhullen. Ik denk dat er wel meer druk vanuit de gemeenten en rijksoverheid zou moeten komen om de banken te bewegen meer hypotheek te verstrekken en hopelijk helpt de notitie van Van Doorne hierbij.

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](mailto:jaasma@actoradvocaten.nl)  
website: [actoradvocaten.nl](http://actoradvocaten.nl)

Gaan banken dan ook eerder een hypotheek verstrekken is dan de vraag. Ik betwijfel dat. Wat wel zo is dat banken dan niet meer zomaar kunnen zeggen dat ze geen hypotheek geven omdat de woonwagen roerend goed is, dat zal dan moeilijker worden voor banken. Dan komen