

## Huisje op een vakantiepark

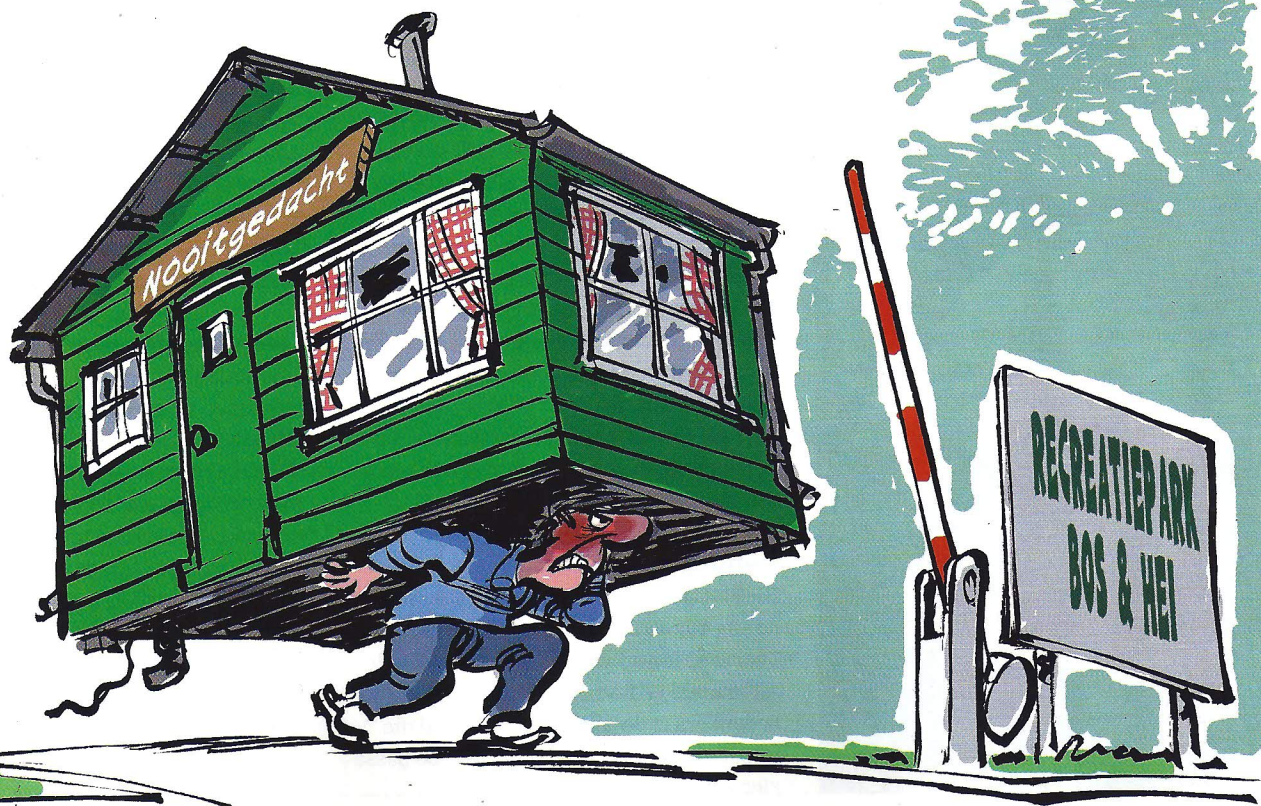
# Droom of nachtmerrie?

Een huisje of caravan

TEKST HENK VERHAGEN

op een leuk vakantiepark is de droom van velen. Die droom kan veranderen in een lelijke nachtmerrie als het vakantiepark op de schop gaat. De huis- en caravaneigenaren hebben dan vaak het nakijken. Kun je je indekken tegen zo'n fiasco? Drie deskundigen over de risico's.

**'WIE** een vakantie woning wil kopen moeten zich heel goed laten adviseren over wat ze eigenlijk kopen en vooral ook over de voorwaarden waaronder ze de grond huren waarop die woning staat.' Aldus Annegien van Rijsewijk en Janbert Heemstra, advocaat en notaris bij bureau De Clercq. Zij trekken aan de bel omdat ze



in hun praktijk regelmatig te maken krijgen met grote problemen. Ook Yda Matthijssen van de juridische afdeling van de ANWB waarschuwt: 'Denk na voordat je beslist, anders koop je een droom die later een nachtmerrie blijkt en die niet meer is op te lossen'.

### 'Herstructurering'

Nogal wat bungalowparken en campings gaan op de schop. In juridische termen heet dat 'herstructurering'. Wanneer de indeling verandert, betekent dit dat bewoners moeten verhuizen naar een andere plaats op het terrein of zelfs naar een ander park. Met een verplaatsbare stacaravan gaat dat nog. Maar met een zomerhuisje of een caravan die in de loop der jaren is 'vastgegroeid' aan de grond, is dat een ander verhaal. Je huisje is dan, wanneer de huur van de grond is opgezegd, in één klap niets meer waard. En dan kun je zomaar tienduizenden euro's kwijt zijn, tegenwoordig een gangbare prijs voor een kleine vakantiewoning of stacaravan. Bij herstructurering mag de ondernemer de huur van de plaats (grond) opzeggen. Een andere reden is bijvoorbeeld een faillissement. Voor de eigenaars van een zomerhuisje of stacaravan is dat een ingrijpende gebeurtenis. Vaak hebben ze een emotionele band met hun onderkomen, de plek en de andere bewoners. Pas dan komen ze erachter wat het betekent dat ze geen eigenaar zijn van de grond.

### Eigendom grond bepalend

Van Rijsewijk: 'Een onroerende zaak die op de (gehuurde) grond van een ander staat, is juridisch gezien eigendom van die ander. De eigenaar van de grond is zodoende ook eigenaar van de stacaravan of het zomerhuisje.' Heemstra: 'Het juridisch eigendom van een onroerend goed gaat pas over als dat met een akte bij de notaris is geregeld. Wie alleen een koopovereenkomst tekent en de koopprijs betaalt, is juridisch nog geen eigenaar.' Ook al rekent

SAMIEN

### BEWONERS VERSUS PROJECTONTWIKKELAAR: 1-0

Tientallen jaren genoten de eigenaars van een zomerhuisje op bungalowpark De Ridderhof van hun paradijsje in de bossen van Lage Vuursche. Totdat in 2009 ineens de huur van hun perceel werd opgezegd. Het park ging over in andere handen en de ruim 100 houten zomerhuisjes moesten plaatsmaken voor dure bungalows. Bij wijze van 'vergoeding' kregen de bewoners een aanbod van €1350. Een schijntje, omdat de waarde van de huisjes was getaxeerd op gemiddeld €50.000 per stuk. Het aanbod was gebaseerd op de algemene Recron-voorwaarden van 2008. Het bedrag van €1350 daarin was echter bedoeld voor verplaatsbare kampeermiddelen, zoals caravans. Omdat je een zomerhuisje nu eenmaal niet kunt verplaatsen, zouden de bewoners niet alleen hun geliefde plekje verliezen, maar ook hun economische eigendom. Dat pikten ze niet. Ze verenigden zich, zochten juridische steun voor de gang naar de rechter en kregen na vijf jaar juridische strijd gelijk. Onlangs besliste de rechter dat er aan de huuropzegging geen concreet herstructureringsplan ten grondslag lag. En de eigenaar had verzuimd de bewoners tegelijk met het opzeggen van de huur een redelijke schadevergoeding te bieden. Dat moet de eigenaar nu dus alsnog doen en een ontruiming zo zonder meer is daarmee van de baan.

de parkeigenaar soms 6% courtage, je wordt hiermee op z'n hoogst dus economisch eigenaar. Laat je niet in verwarring brengen door termen als 'koopprijs', 'koopovereenkomst' of 'overdrachtskosten', en schakel altijd een notaris in. Niet alleen een zomerhuisje van hout of steen is onroerend. Volgens een uitspraak van de Hoge Raad is ook een stacaravan onroerend wanneer die 'naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven'. Een blik op een gemiddeld vakantiepark leert dat dit al snel het geval is.

### Recht van opstal

Wat kunnen eigenaars van een stacaravan of vakantiewoning doen om hun juridische positie te verbeteren? Heemstra en Van Rijsewijk: 'Wanneer de koop via een notaris is gesloten spelen deze problemen minder. In dat geval is er, als het vakantiepark hieraan meewerkt, door middel van het recht van opstal een scheiding in de eigendomsverhoudingen aangebracht. Het recht van opstal bepaalt in welke gevallen

de huur mag worden opgezegd en hoe een en ander vervolgens moet worden afgewikkeld. Is het recht van opstal nog niet vastgelegd, dan raden we aan dit alsnog te doen. Wees kritisch in het geval van een

huuropzegging. Dit mag een park niet zomaar doen en er moet een redelijke vergoeding tegenover staan. Bundel de krachten en trek samen met medebewoners op tegen een grondeigenaar. Dat scheelt in juridische kosten.' De deskundigen zijn het erover eens. Bedenk je drie keer voordat je een

'Hou het verplaatsbaar en koop alleen met geld dat je kunt missen'

niet-verplaatsbaar onderkomen koopt op een vakantiepark. Wanneer het recht van opstal niet goed is geregeld, ben je als huurder van een jaarplaats alleen economisch eigenaar en gebruiker van de opstallen. Yda Matthijssen adviseert: 'Houd het verplaatsbaar! En koop alleen met geld dat je kunt missen. Bij veranderingen op de camping of een neergaande economie kan je stacaravan of huisje ineens veel minder of zelfs helemaal niets meer waard zijn.'