

# Recreatiewoning kopen

## Een recreatiewoning aanschaffen, hoe zit dat juridisch?

Nu de zomer nadert, overwegen meer dan 10.000 Nederlanders om een recreatiewoning in Nederland aan te schaffen. Er zitten wel wat juridische haken en ogen aan de aanschaf van een recreatiewoning. Het is daarom goed je vooraf te (laten) informeren over wat je koopt.

In veel gevallen koop je een recreatiewoning maar word je geen eigenaar van de grond waarop de woning staat of komt te staan omdat je de grond huurt. De rechter heeft beslist dat ook al koop je de recreatiewoning je geen eigenaar wordt van de recreatiewoning die op de grond staat die je huurt. Op een aantal parken is het ook mogelijk om eigenaar te worden van de grond of een recht van opstal (dit is een eigendomsrecht voor dat wat op grond van een ander staat of gebouwd is) te krijgen (eventueel in combinatie met een huurovereenkomst).

Er zijn grofweg drie juridische mogelijkheden bij de aanschaf:

- je koopt een recreatiewoning en je huurt de grond waarop deze woning staat of komt te staan;
- je koopt een recreatiewoning en je koopt ook de grond waarop deze woning staat of komt te staan;
- je koopt een recreatiewoning en een recht van opstal (dat is een soort van eigendomsrecht) voor de woning (eventueel in combinatie met een huurovereenkomst).

Ga je bij de bank geld lenen om de recreatiewoning te kunnen kopen?

Voor de bank is belangrijk of je eigenaar wordt van de grond én de recreatiewoning of dat je 'alleen maar' huurder bent.

### 1. Koop van de recreatiewoning en huur van de grond

Als je de recreatiewoning koopt en daarnaast een huurovereenkomst afsluit voor de grond waarop de woning staat, word je geen eigenaar van de grond. Dit kan betekenen dat je bij het einde van het huurcontract de woning moet afbreken of verwijderen. In veel gevallen betekent het ook dat je recreatiewoning moeilijker verkoopbaar is omdat je de grond niet kunt mee verkopen. Wat precies je positie is, hangt af van het contract dat je afsluit.

We hebben een checklist gemaakt met de belangrijkste punten waarop je moet letten (zie na punt 3).

## **2. Koop van de recreatiewoning én koop van de grond**

Als je de recreatiewoning én de grond koopt, ben je als eigenaar in principe de baas over de woning en de grond. Vaak is het bij parken wel zo dat er een reglement geldt of er een vereniging van eigenaars is. Er kunnen dan regels zijn waaraan je als eigenaar aan moet houden.

Er zijn bijkomende kosten bij het kopen van een recreatiewoning én de grond. Je betaalt bij de overdracht eenmalig 2% overdrachtsbelasting, jaarlijks onroerendezaakbelasting, rioolheffing etc.

Er kan ook forensenbelasting betaald moeten worden (als je in een jaar meer dan 90 dagen in het de woning verblijft) en als je de recreatiewoning verhuurt misschien ook toeristenbelasting.

De overdracht van de recreatiewoning en de grond vindt plaats via de notaris.

## **3. Koop van de recreatiewoning en een opstalrecht**

Omdat de rechter heeft uitgemaakt dat in de meeste gevallen de grondeigenaar ook eigenaar wordt van de recreatiewoning die een ander op de grond plaatst, wordt vaak gewerkt met een recht van opstal. Hiermee wordt een scheiding aangebracht tussen de eigendom van de grond en de eigendom van dat wat op de grond wordt gebouwd of gezet (de opstal).

Een recht van opstal krijg je via de notaris (die een akte maakt en ervoor zorgt dat het kadaster het opstalrecht juist verwerkt). Het voordeel van een recht van opstal is dat je eigenaar wordt van de recreatiewoning en deze (als dat ook met de eigenaar van de grond is geregeld) kunt verkopen aan een ander.

Het recht van opstal kan gekoppeld zijn aan een huurovereenkomst met de eigenaar van de grond.

Het recht van opstal biedt de mogelijkheid met de eigenaar van de grond te regelen dat bij het einde van het recht van opstal de eigenaar van de woning het recht heeft de recreatiewoning 'mee te nemen' of als dat niet kan een vergoeding te krijgen van de eigenaar van de grond.

# Checklist voor het aanschaffen van een recreatiewoning

Overweeg je een recreatiewoning op een park in Nederland aan te schaffen?

Het type van de woning, de plek enzovoorts zijn natuurlijk heel belangrijk, maar heb je ook al over de juridische zaken nagedacht?

De belangrijkste en eerste vraag bij de aanschaf van een recreatiewoning is: wat schaf je nu precies aan? Met andere woorden, waar word je eigenaar van en hoe afhankelijk ben je van het park? Er zijn grofweg drie juridische mogelijkheden bij de aanschaf:

- je koopt een recreatiewoning en je huurt de grond waarop deze woning staat of komt te staan;
- je koopt een recreatiewoning en je koopt ook de grond waarop deze woning staat of komt te staan;
- je koopt een recreatiewoning en een opstalrecht (dat is een eigendomsrecht) voor de woning (eventueel in combinatie met een huurovereenkomst).

De meest voorkomende situatie is dat het park een huurovereenkomst aanbiedt en je de recreatiewoning koopt van de vorige bewoner, het park of een chaletbouwer. In dat geval wordt de woning niet je eigendom en is er een grotere mate van afhankelijkheid van het park (of de verhuurder) dan dat je eigenaar zou zijn.

Als je een recreatiewoning koopt en je de grond huurt waarop deze staat of komt te staan, let dan in de contracten in ieder geval op de volgende punten:

1. Voor hoe lang huur je de grond? Veel contracten worden voor één jaar afgesloten en worden automatisch verlengd als de verhuurder of huurder niet tussentijds heeft opgezegd.
2. In welke gevallen kan het park de huur opzeggen?
3. Wat is je positie als de huur eindigt? Staat er in het contract dat je de plek die je huurt 'ontruimd' moet opleveren? Dit betekent dan dat je op je eigen kosten de recreatiewoning moet (laten) verwijderen. Als je plek niet 'ontruimd' moet opleveren, blijft de woning dan staan op de grond? Als de recreatiewoning moet achterblijven dan is het belangrijk dat er in het contract staat dat je een vergoeding krijgt.
4. Aan welke eisen moet de recreatiewoning voldoen? Als je een nieuwe recreatiewoning laat plaatsen of zelf gaat bouwen dan kan de verhuurder zich op deze eisen uit het contract beroepen. Ook als de woning die wordt vervangen niet aan die eisen voldeed.

5. Wat zijn de mogelijkheden om de recreatiewoning te verkopen? Staat er bijvoorbeeld in het contract dat de verhuurder zelf mag bepalen of hij een huurcontract sluit met de koper van je recreatiewoning, dan is de woning moeilijker verkoopbaar. Deze voorwaarde komt veel voor in contracten.
  
6. Betaal je naast de huur voor de plek waarop je recreatiewoning staat nog een zogenaamde beheers bijdrage? Een beheers bijdrage is bedoeld voor het onderhoud van de voorzieningen van het park. Met deze kosten moet je dus rekening houden.
  
7. Welke belastingen betaal je? Misschien moet je onroerendezaakbelasting (OZB) en/of forensenbelasting betalen aan de gemeente. De forensenbelasting is afhankelijk van de hoeveelheid dagen die je per jaar in de woning verblijft. Als je minder dan 90 dagen in de woning verblijft, hoef je geen forensenbelasting te betalen. In een aantal gemeenten moet er ook toeristenbelasting worden betaald als je je recreatiewoning verhuurt. Let ook op andere heffingen, zoals rioolheffing.
  
8. Hoe is het geregeld met de verzekeringen (brand- en opstalverzekering)? In sommige parken is er een verzekering voor het hele park en hoef je niet apart een verzekering af te sluiten. In het huurcontract kan ook staan dat je verplicht bent om je woning te verzekeren; je moet dan zelf een verzekering afsluiten. Let er bij het sluiten van een verzekering in ieder geval op of ook de verhuur van de recreatiewoning (als je dat nu of in de toekomst van plan bent) meeverzekerd is.
  
9. Maakt het park gebruik van algemene voorwaarden? In deze algemene voorwaarden kunnen plichten staan die niet in je huurcontract staan en zijn dus belangrijk. Check dus of deze voorwaarden aan jou zijn overhandigd en wat hier precies in staat.
  
10. Wat gebeurt als de eigenaar van het park andere plannen heeft met het park, de zogenaamde herstructurering? Het kan namelijk zijn dat je je woning dan moet verwijderen of verplaatsen. Hoe lang van tevoren krijg je dit te horen en krijg je een vergoeding?