Bart Spanbroek gaat weg uit Winssen. Het erfpachtcontract dat de katholieke kerk met zijn familie sloot, is na 90 jaar geëindigd. Grond en woning zijn nu van de parochie. © David van Haren

Had hij maar eerder naar het contract gekeken: dit is hoe Bart (79) zijn huis verloor aan de katholieke kerk

Je huis verliezen omdat de erfpacht na 90 jaar ophoudt. Het overkwam Bart Spanbroek uit Winssen. De Parochie Johannes XXIII in Beuningen is nu eigenaar van 'zijn' woning. Hoe zit dat?

Irma van Teunenbroek 19-01-24, 11:39 **Laatste update:** 19-01-24, 12:41In mei wordt weduwnaar Bart Spanbroek 80, maar de kans dat hij zijn verjaardag gaat vieren thuis in Winssen, is nihil.

Lees ook

PREMIUM

Bart verliest zijn huis aan de kerk: ‘Ik heb gedacht, ik zet de gaskraan open en ik steek een sigaret op’

Het huis waar hij sinds 1977 woonde met zijn vrouw die in 2019 overleed, is nu namelijk van de katholieke kerk. Spanbroek zag het niet aankomen dat het erfpachtcontract uit 1933 met de parochie Johannes XXIII na 90 jaar afliep. Hij is er kapot van. Had hij nu maar eerder naar het contract gekeken. Door de stress die nu al een jaar duurt, wil hij niet in Winssen blijven.

Wat is erfpacht eigenlijk?

Het Kadaster geeft een heldere definitie van erfpacht: iemand heeft het recht om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander. Deze eigenaar is de verpachter. De pachter huurt als het ware de grond van de verpachter.

Erfpacht ontstond vanaf de vijftiende eeuw, vertelt Nina Verhoef. Ze is advocaat en staat Spanbroek bij. Ze verdiepte zich in dit type overeenkomst. ,,Er waren twee typen erfpacht. Een met een meer traditionele functie, gericht op de ontginning van woeste gronden. En de stedelijke erfpacht.”

In het geval van Spanbroek ging het om het eerste. Woeste grond was het, een stuk land aan de dijk in Winssen. Het liep regelmatig onder bij hoger

water. Dergelijke gronden waren niet bewerkt of gecultiveerd. ,,Het waren vaak drooggelegde polders. Tegenwoordig zijn die eigenlijk niet meer te vinden.”

De verpachters verdienden aan de verhuur, boeren verdienden aan de grond door er bijvoorbeeld gewassen op te verbouwen. ,,Een erfpacht voor lange tijd, 90 jaar was best gebruikelijk.”

Heeft Spanbroek nog recht op íets?
Ja. *De Gelderlander* heeft geen kopie van de erfpachtakte van de parochie, maar Verhoef zegt dat Spanbroek volgens de oude erfpachtakte wel het zogeheten wegneemrecht had. ,,Wat je hebt aangebracht op het erf, kun je weer wegnemen.”

Je kunt een huis dus afbreken, meenemen en ergens anders weer opbouwen. Een realistisch scenario in de situatie van Spanbroek is dat niet. Hij is geen boer die koeien hield op het land en er een schuurtje op zette, hij heeft een groot stenen huis, met een aanbouw.

Het is overigens inmiddels niet meer mogelijk voor Spanbroek om zijn huis op te pakken en mee te nemen. Dat recht verviel met het verlopen van zijn erfpachtcontract op 15 januari.

Beide partijen hebben het in dit geval niet helemaal in de smiezen gehad wat het betekent. Het is zuur

Nina Verhoef, Advocaat

En er is nog een veel interessanter onderdeel in de akte van de parochie en Spanbroek. Dat zegt dat als de pachter drie jaar lang de jaarlijkse huurprijs niet betaalt, de verpachter de overeenkomst vroegtijdig kan beëindigen. Hij kan vervolgens een nieuw contract met iemand anders aangaan en een hogere huurprijs vragen.

Wordt een erfpachtcontract vroegtijdig gestopt, dan vervalt het wegneemrecht. Daarvoor in de plaats komt een gunstigere regeling voor de pachter. In Spanbroeks erfpachtakte staat dat als hij drie jaar niet betaalt, een vergoeding krijgt voor de zogeheten opstallen. Het huis bijvoorbeeld, maar ook planten, bomen en struiken kunnen erin meegenomen worden.

Het huis van de Winssenaar is getaxeerd op 275.000 euro.

Maar helaas, Spanbroek was hier niet van op de hoogte. Hij betaalde netjes tot en met het einde van de erfpachtovereenkomst ieder jaar de gevraagde 23 euro. Juridisch gezien grijpt hij naast een vergoeding voor zijn huis.

De Winssenaar krijgt dus niets?

Zo ver wil de parochie in Beuningen niet gaan. Juridisch mag het kloppen en heeft Spanbroek geen poot om op te staan, maar de parochie schuift hem niet zomaar aan de kant. Sinds 15 januari 2023, de einddatum van de akte, zijn de twee partijen, bijgestaan door hun advocaten, met elkaar in gesprek. Inmiddels zijn er onderhandelingen over een vergoeding voor Spanbroeks huis. Hij besloot eerder om Winssen te verlaten, maar zit met een schuld.

Het huis van Bart Spanbroek in Winssen. Beter gezegd: het huis van de parochie Johannes XXIII. © David van Haren

Hij kreeg jaren geleden namelijk nog een hypotheek van de Rabobank. Die had dezelfde einddatum moeten krijgen als het erfpachtcontract, maar dat gebeurde niet. Spanbroek hoopt dat de parochie hem een ruimhartige vergoeding geeft zodat zijn financiële malaise beperkt blijft.

De parochie doet zijn best, die heeft een verzoek neergelegd bij het bisdom in Den Bosch. Het moet raar lopen wil die er niet mee instemmen. Hoe hoog het bedrag is? Dat willen de partijen liever niet bekendmaken.

Duidelijk is wel dat de parochie er financieel het meeste mee opschiet. Die kan het huis verkopen. Misschien ook samen met de grond. Wat de kerk ermee gaat doen? Daar laat ze zich nog niet over uit.

Redelijkheid en billijkheid

De welwillendheid van de parochie heeft alles te maken met wat redelijk en

billijk is, benadrukt ook Verhoef. ,,Al vroeg in de 20ste eeuw werd het als oneerlijk gevoeld dat erfpachters geen vergoeding kregen. Volgens het Burgerlijk Wetboek werd een vergoeding voor de opstallen niet verplicht, maar het kon wel worden gegeven.”

Vandaar dat de vergoeding met de wijziging van het Burgerlijk Wetboek in 1992 standaard onderdeel is van een erfpachtovereenkomst.

Een gewaarschuwd mens telt voor twee

Om schrijnende gevallen zoals die van Spanbroek te voorkomen, heeft advocaat Verhoef wel een advies: lees. ,,Weet wat er in de erfpachtakte staat. Beide partijen hebben het in dit geval niet helemaal in de smiezen gehad wat het betekent. Het is zuur. En lees je zaken die reden geven tot zorg, vraag dan tijdig om hulp. Laat je adviseren en ga met elkaar om de tafel.”