

Nooit geen huur meer, maar wel ijzersterk woonrecht in verzilverde woning

Notaris Rouweler over de juridische kant van Torenstad Verzilverd Wonen

ZUTPHEN - Torenstad Verzilverd Wonen b.v. geeft senioren de mogelijkheid om zorgeloos in hun eigen huis en hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Zij verkopen hun woning aan een woningcorporatie (in deze regio is dat woningcorporatie Hanzewonen), maar zij mogen zo lang als ze willen in hun huis blijven wonen.

En dat is ideaal. Niet alleen blijven mensen zo in hun eigen omgeving, ze hebben ook geen onderhoudskosten meer. Ze betalen geen huur, hoeven niets aan het onderhoud te doen en kunnen zodoende beter van hun niet werkzame periode genieten. Met het geld dat ze voor de woning in ontvangst hebben gekregen.

Mensen die hun woning willeh laten verzilveren, vragen zich natuurlijk wel af, wat dat ijzersterke 'zakelijke' woonrecht inhoudt. Kunnen ze echt wel altijd in hun huis blijven wonen? Een reactie van notaris Rouweler uit Zutphen, die de juridische en notariële aspecten kritisch heeft bekeken.

Wat is het zakelijk woonrecht?

'Het zakelijk woonrecht is een onaantastbaar gratis woonrecht. Mensen die hun woning laten verzilveren behouden dit gratis woonrecht, dat door niets en niemand kan worden aangetast. Hiervoor is een juridische constructie ontwikkeld. Deze constructie kennen we al van vroeger uit de familiesfeer. Ouders verkochten het huis aan hun kinderen, terwijl zij er zelf bleven wonen. Deze constructie kan bij het verzilverd wonen goed worden toegepast. Een belangrijk verschil is dat de bewoner nu niet alleen gratis in het huis kan blijven wonen, maar ook

dat het onderhoud helemaal wordt geregeld. Dat wordt in de notariële akte vastgelegd.'

Heeft de woningcorporatie die het huis koopt, dan geen mogelijkheid om de bewoners uit het huis te zetten?

'Nee, want de woningcorporatie koopt het zogeheten 'bloot eigendom'. De eigendom van het huis wordt als het ware in twee delen gesplitst; te weten het woonrecht en het bloot eigendom. Het woonrecht is zoals gezegd onaantastbaar. De koper, de woningcorporatie dus, koopt alleen het bloot eigendom. Dat is de woning zonder het woonrecht. Als de woningcorporatie bijvoorbeeld gaat fuseren, verandert er dus niets voor de bewoner. Alleen het bloot eigendom komt in de nieuwe organisatie. Ook als de woningcorporatie failliet zou gaan, dan is nog steeds het woonrecht onaantastbaar. Alleen het bloot eigendom kan dan verkocht worden. De bewoner kan dus nooit uit zijn huis worden gezet.'

Wanneer houdt het woonrecht dan op?

'De bewoner staat zelfs nog sterker dan een gewone eigenaar met een hypotheekschuld. Als hij zijn schuld niet meer betaalt, kan hij via een veiling uit zijn huis worden gezet. Dit kan de bewoner die zijn woonhuis heeft verzilverd dus nooit overkomen.

Het woonrecht houdt dan ook pas op, als de bewoner komt te overlijden, of als hij of zij het huis voorgoed, definitief verlaat, dus bij een blijvende opname in bijvoorbeeld een verpleeg- of verzorgingstehuis.'

Wat vindt u als notaris van dit

project?

'Verzilverd Wonen voorziet in de behoefte van steeds meer ouderen die hun eigen huis te gelde willen maken en toch daar gratis willen blijven wonen zonder onderhoudszorgen. De daarvoor ontwikkelde juridische constructie is solide en geeft de bewoner maximale zekerheid. Het project is een aanwinst op het gebied van wonen en zorg 'op maat'.'

Contact

Wie meer informatie wenst over Verzilverd Wonen kan contact opnemen met Torenstad Verzilverd Wonen. tel. 0575-511393. Bezoek ook de website: www.torenstad-verzilverdwonen.nl



Notaris Rouweler: 'Verzilverd Wonen is een belangrijke aanvulling op de mogelijkheden voor ouderen.' (foto Patrick van Gemert / Zutphens Persbureau)