



ONROEREND GOED IN DE NALATENSCHAP?

Waar krijgt u mee te maken?

In een nalatenschap zitten vaak verschillende vermogensbestanddelen, zoals spaargeld, beleggingen, een vakantiewoning of schulden. Als de nalatenschap onroerend goed bevat, zal dit veelal het vermogensbestanddeel zijn van de grootste waarde. Meestal zal men het onroerend goed willen verkopen. Daarbij zijn verschillende hobbels te nemen. Dit document is bedoeld om u op weg te helpen.

Heeft u onroerend
goed in uw
nalatenschap?

Waar krijgt u mee te
maken?

Bevoegdheid tot
verkoop

Het verkoopproces en
de taxatie van de
woning

Aanvullend onderzoek

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

In het testament van een erflater staat wie bevoegd is tot verkoop en levering van een registergoed dat tot de nalatenschap behoort (woning, appartement, perceel grond etc.).

Er is geen executeur benoemd

Als in het testament geen executeur is benoemd, zijn de erfgenamen gezamenlijk bevoegd tot verkoop en levering van een registergoed. De erfgenamen kunnen voor de verkoop en levering een volmacht verlenen aan

- één van de erfgenamen
- of aan een notariskantoor.

Er is een executeur benoemd

Als in het testament wel een executeur is benoemd dan geldt het volgende.

Er zijn twee soorten executeurs die een rol kunnen spelen bij de verkoop van een registergoed. Dit zijn de beheersexecuteur en de turbo-executeur, ook wel executeur en afwikkelingsbewindvoerder genoemd.

Het verschil tussen de bevoegdheden van de twee soorten executeurs is kort gezegd:

1. de beheersexecuteur is bevoegd tot verkoop van de woning voor zover dit nodig is voor de afbetaling van de schulden van de nalatenschap.
2. de turbo-executeur/executeur en afwikkelingsbewindvoerder is meestal in alle gevallen bevoegd tot verkoop van de woning.

Het is ook van belang te weten wat het verschil is tussen de interne en de externe bevoegdheid van de executeur. De interne bevoegdheid gaat over de onderlinge verhouding tussen de executeur en de erfgenamen. De externe bevoegdheid gaat over de vertegenwoordiging door de executeur van de erfgenamen ten opzichte van koper(s)/derden.

Het is wettelijk verplicht dat de executeur zo veel mogelijk met de erfgenamen overlegt over welke goederen van de nalatenschap worden verkocht en over de wijze van verkoop. Maar wanneer hierover in het testament andere bepalingen staan, gelden die. In het testament kan bijvoorbeeld bepaald zijn dat de executeur voor de verkoop van goederen de toestemming van de erfgenamen nodig heeft. De bevoegdheden die in het testament staan opgenomen zijn bepalend. Kijk dus altijd goed in het testament om te weten welke bevoegdheden de executeur heeft gekregen.

De bepaling in een testament dat toestemming nodig is van de erfgenamen voor de verkoop van goederen of de bepaling dat overleg met de erfgenamen nodig is, gaat over de interne werking. Dit wil zeggen dat deze bepaling alleen geldt tussen de executeur en de erfgenamen. De koper hoeft dus niet na te gaan of dit overleg heeft plaatsgevonden.

Als een beheersexecuteur een woning verkoopt, dan zal het notariskantoor in de meeste gevallen controleren of de executeur de woning verkoopt om de schulden van de nalatenschap te betalen.

De bevoegdheid tot verkoop

De executeur

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

Dit is een controle van de interne bevoegdheden van de executeur. In een situatie als deze mag de executeur de woning verkopen en is er geen medewerking van de erfgenamen nodig.

Als een beheersexecuteur de woning niet verkoopt om schulden van de nalenschap af te betalen, is de medewerking van de erfgenamen nodig. Het is gebruikelijk dat het notaris kantoor de erfgenamen vraagt om een volmacht tot verkoop en levering te ondertekenen. Als een turbo-executeur een woning verkoopt, zijn er meestal geen volmachten of toestemming van de erfgenamen nodig.

Notarissen maken hun eigen afwegingen en het kan dus voorkomen dat een notaris kantoor een ander beleid voert en aan de erfgenamen toestemming vraagt of een volmacht, terwijl de executeur zelfstandig bevoegd is tot verkoop en levering. Bovendien vinden sommige notaris kantoren de executeur altijd bevoegd, omdat de beperkingen alleen tussen de executeur en de erfgenamen gelden.

Het verkoopproces en de taxatie van een woning

Wanneer de executeur wettelijk verplicht is om over de wijze van de verkoop van de goederen te overleggen met de erfgenamen, moet de executeur logischerwijs ook over de keuze van de makelaar met de erfgenamen overleggen. Het is verstandig de executeur te adviseren om een offerte op te vragen bij meerdere plaatselijke makelaars zodat een goede vergelijking kan worden gemaakt wat betreft de courtage, de bijkomende kosten, de te verwachten verkoopprijs van de woning, het verkoopproces en de geschatte tijd die nodig is om de woning te verkopen. Het is goed om van deze offerte een specificatie te vragen.

Goededoelen-erfgenamen streven naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst van de woning. Het is voor hen belangrijk om zo spoedig mogelijk een taxatierapport van de woning te ontvangen omdat zij in de meeste gevallen niet bekend zijn met het registergoed. De taxatiewaarde zal de marktconforme waarde van de woning bepalen.

Verkoopbemiddeling en taxatie moeten gescheiden zijn voor een zo objectief mogelijke voorstelling van zaken. Laat taxatie daarom bij voorkeur plaatsvinden vóór de verkoopopname. En laat verkoop bij voorkeur niet uitvoeren door het kantoor van de taxateur om belangenverstrengeling te voorkomen. Als de taxateur die het registergoed taxeert ook de verkopende makelaar is, laat dan eventueel een tweede taxatie verrichten. Als het een standaard object betreft, zal er minder reden zijn tot het verrichten van een tweede taxatie dan in het geval er sprake is van een uniek registergoed.

Laat de taxatie bij voorkeur door een gecertificeerd taxateur doen omdat het taxatierapport dan volgens duidelijke richtlijnen tot stand komt. Wij adviseren om het taxatierapport door het [NWWI](#) (een validatie-instituut erkend door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen) te laten valideren.

Bevoegdheid tot verkoop

De executeur

Het verkoopproces en de taxatie van de woning

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

In het taxatierapport moet een aantal punten worden vermeld:

- Zijn er milieubelastende factoren aanwezig, zoals asbest of een olietank?
- Is er sprake van andere waarde drukkende factoren, zoals bodemverontreiniging of beperkingen in het gebruik van de woning vanwege een bestemmingsplan?
- Blijkt uit het kadaster van erfdienstbaarheden dat er sprake is van bijzondere lasten en beperkende bepalingen (bijvoorbeeld het recht van overpad)?
- Zijn er bij de gemeente wijzigingen van bestemmingsplannen in voorbereiding?

Wanneer er redenen zijn om te twijfelen over de staat van onderhoud en/of er sprake is van milieubelastende factoren, moet de executeur met de goededoelen-erfgenamen overleggen over het opmaken van een bouwtechnisch rapport en/of het laten uitvoeren van een bodemonderzoek.

Om belangenverstremgeling te voorkomen is het aan te raden dat de makelaar/taxateur die de woning taxeert niet ook de makelaar is die de verkoop regelt. Wanneer dit toch het geval is, dan kan het goede doel de executeur vragen om een tweede taxatie door een andere makelaar/taxateur te laten verrichten.

Het heeft de voorkeur de woning op de vrije markt aan te bieden (via Funda) omdat dit het meest transparant is en vrijwel altijd de hoogste opbrengst geeft.

De executeur moet de biedingen op de woning die via de makelaar binnenkomen, doorgeven aan de goededoelen-erfgenamen. Zij zullen in onderling overleg bepalen met wie van de potentiële kopers onderhandeld zal worden. Hierbij moet gelet worden op de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld afhankelijk van een positief bouwkundig rapport), de financiering (financieren potentiële kopers de woning uit eigen vermogen of middels een hypothecaire lening) en de datum van aanvaarding.

Wanneer er mondeling overeenstemming is, zal de makelaar de koopovereenkomst opstellen.

Het verkoopproces en de taxatie van de woning

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

Aanvullend onderzoek

Naast het taxatierapport zijn er nog aanvullende onderzoeken mogelijk om te bepalen of er misschien factoren zijn die invloed kunnen hebben op de waarde van een registergoed. Denk daarbij aan de bouwkundige keuring, de asbestinventarisatie en het bodemonderzoek.

In een koopovereenkomst waarbij een goed doel onroerend goed verkoopt, wordt meestal een niet-bewonersclausule opgenomen. Kort gezegd wordt daarin verklaard dat het goede doel niet in het registergoed woonde en dus ook niets kan melden over eventuele gebreken. Dit is geen volledige vrijwaring, anders gezegd: bepaalde risico's blijven voor rekening van de verkoper. De gebreken die uit het taxatierapport naar voren komen worden uiteraard vermeld. Verder wordt alle aansprakelijkheid uitgesloten. De makelaar of taxateur kan adviseren om het onroerend goed nader te laten onderzoeken. Hieronder volgt een opgave van de mogelijkheden.

Bouwkundige keuring

Een bouwkundige keuring geeft inzicht in de staat van een onroerende zaak en in de kosten die gemaakt moeten worden om de woning in goede staat te brengen. Niet alle rapporten bevatten standaard een kostenbegroting. Het is belangrijk daar expliciet om te vragen. De keuring wordt uitgevoerd door een onafhankelijke bouwkundige en de kosten bedragen gemiddeld € 400,-.

Asbestinventarisatie

Asbest kan in allerlei materialen en producten zitten van voor 1994. Bij een asbestinventarisatie wordt onderzocht of er asbest aanwezig is in de woning en zo ja, om welke soort asbest het gaat en waar deze zich bevindt. Er zijn drie soorten asbestinventarisaties en deze verschillen in uitgebreidheid. De kosten kunnen dan ook erg verschillen. Alleen een gecertificeerd deskundige kan een asbestinventarisatie verrichten. Asbestinventarisatie.

Onderzoek naar een ondergrondse tank

In de bodem van een registergoed kan een ondergrondse tank liggen. Dit kan voorkomen bij woningen van voor 1970. Een tank die niet meer wordt gebruikt, kan gaan lekken waardoor olieresten in de bodem terecht kunnen komen. Daarom is het van belang dat een tank wordt gesaneerd. Voor 1 januari 1999 hoefde een tank niet per se verwijderd te worden, maar mocht deze ook worden afgevuld door een gecertificeerd bedrijf. Voor tanks die zijn gesaneerd voor 1 januari 1993 kan de gemeente aanvullende eisen stellen. De kosten voor het verwijderen van een tank bedragen minimaal € 1000.

Onderzoek naar bodemverontreiniging

De bodem is verontreinigd als er stoffen of materialen in de bodem of het grondwater terecht zijn gekomen die schadelijk zijn voor de natuur. Voor meer informatie kunt u het [Bodemloket](#) raadplegen. Meestal zal de makelaar dit voor u doen.

Aanvullend onderzoek

Bouwkundige keuring

Asbestinventarisatie

Bodemonderzoek

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

Koopovereenkomst voor een woning of appartement

Goede Doelen Nederland heeft twee model koopovereenkomsten opgesteld: een koopovereenkomst voor een woning en een koopovereenkomst voor een appartement. Als basis zijn de modellen koopovereenkomst gebruikt van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Bij deze modellen hebben de genoemde organisaties toelichtingen gegeven.

Het heeft de voorkeur dat een door Goede Doelen Nederland opgestelde model koopovereenkomst wordt gebruikt, omdat hierin alle vrijwaringen zijn opgenomen. Als de makelaar niet van het model gebruik maakt, let dan goed op of een niet-bewoningsclausule en eventueel ouderdomsclausule zijn opgenomen. En ga na of er ook vrijwaringen zijn opgenomen bij aanwezigheid van een ondergrondse tank, asbest en/of verontreiniging (zie artikel 6).

Van de modelkoopovereenkomst van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis, mag alleen worden afgeweken als dit duidelijk herkenbaar gebeurt (bijvoorbeeld cursief en vet). Indien artikelen in deze modelkoopovereenkomst niet van toepassing zijn, mogen deze alleen worden doorgehaald en niet worden weggelaten.

Als de koopovereenkomst van de executeur of makelaar is ontvangen, is het van belang voornamelijk de volgende bepalingen nader te bestuderen:

1. De ondergetekenden

Wie staat er als verkoper vermeld? Zijn alleen de gegevens van de executeur vermeld en staat zijn hoedanigheid (executeur) vermeld? Dienen ook de gegevens van de erfgenamen vermeld te worden? Zie de toelichting hierop bij het kopje “bevoegdheid verkoop” van dit document. Bij onduidelijkheid of twijfel kunt u met het betreffende notariskantoor contact opnemen

2. Artikel 1 Verkoop en koop

Zijn de juiste gegevens van het registergoed vermeld (straat, huisnummer, gemeente en kadastrale gegevens)? Is de juiste koopsom vermeld?

3. Artikel 2 Kosten/Overdrachtsbelasting

Zijn de kosten voor de eigendomsoverdracht (notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting) voor rekening van de koper? Het is gebruikelijk dat deze kosten voor rekening van de koper komen, ook wel ‘kosten koper’ genaamd. Als de verkoper deze kosten voldoet, is het een overdracht vrij op naam.

Koopovereenkomst voor een woning of appartementsrecht

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

Koopovereenkomst voor een woning of appartementrecht

4 Artikel 4 Eigendomsoverdracht

Wanneer zal de overdracht plaatsvinden? Het heeft de voorkeur dat de eigendomsoverdracht niet vele maanden later dan het ondertekenen van de koopovereenkomst plaatsvindt onder andere vanwege de doorlopende kosten en eventuele risico's door leegstand. Een gebruikelijke termijn voor het regelen van een hypothecaire financiering is 6 tot 8 weken.

5 Artikel 5 Bankgarantie/Waarborgsom

Moet de koper een bankgarantie opstellen of een waarborgsom storten? De bankgarantie of waarborgsom bedraagt meestal 10% van de koopsom. Dit heeft de voorkeur, omdat dit de verkoper zekerheid geeft. Wanneer moet de bankgarantie worden gesteld of de waarborgsom worden gestort? Deze datum moet bij voorkeur niet gelijk zijn aan de datum van de eigendomsoverdracht (artikel 4), maar daarvoor liggen. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld of de waarborgsom gestort binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud (artikel 15.1). Als de koper zijn verplichtingen op de datum van eigendomsoverdracht niet nakomt, kan een boete op de bankgarantie of waarborgsom worden verhaald.

6 Artikel 6 Staat van de onroerende zaak/Gebruik belangrijke bepaling in verband met vrijwaringen

In de modelkoopovereenkomst van Goede Doelen Nederland is een aantal vrijwaringen opgenomen, waaronder bepaling 6.3.2. waarin de niet-bewoningsclausule is opgenomen.

Is de juiste bestemming van het registergoed vermeld (artikel 6.3.1)? Bijvoorbeeld woning, bedrijfspand etc. Is de ouderdomsclausule opgenomen en klopt het aantal jaren (artikel 6.3.4)? Het bouwjaar is in het taxatierapport te vinden.

Wie betaalt de kosten van een bouwtechnische keuring (artikel 6.3.4)? Veelal de koper, maar er kan ook worden besloten voorafgaand aan de verkoop van het registergoed door de verkoper een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Is er inderdaad geen ondergrondse tank aanwezig (artikel 6.4)? Als wel een ondergrondse tank aanwezig is, is deze dan onklaar gemaakt? Is er verontreiniging of asbest bekend (artikel 6.5.1, 6.5.2 en 6.5.3)? Informatie is hierover in het taxatierapport te vinden.

7 Artikel 13 (Appartementsrecht) Financiën Vereniging van Eigenaars

Wordt de koper op het moment dat de koopovereenkomst onvoorwaardelijk is al gemachtigd om namens de verkoper de vergadering van eigenaars bij te wonen en het stemrecht uit te oefenen (artikel 13.4)? Er kunnen in deze vergadering (financiële) beslissingen worden genomen met gevolgen ook voor de verkoper als de koopovereenkomst niet wordt nagekomen.

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

8. Artikel 15 (woning) respectievelijk 18 (appartementenrecht)
ontbindende voorwaarden

Is er een ontbindende voorwaarde van financiering opgenomen (artikel 15.1) en hoe verhoudt zich het bedrag van de hypothecaire geldlening tot de koopsom? De hoogte van de hypotheek is maximaal 100% van de koopsom (ook wel loan-to-value (LTV-norm) genaamd). De LTV-norm zal in de toekomst verder worden beperkt. Heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden als de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud hoger zijn dan het aangegeven bedrag? De koopovereenkomst is voorwaardelijk zolang het bouwkundig rapport nog niet is afgegeven. Welke data zijn in de ontbindende voorwaarden opgenomen? Het is veelal gebruikelijk hiervoor een termijn van 6 tot 8 weken te hanteren

9. Bijlagen

Is het energielabel aangehecht?

**Koopovereenkomst
voor een woning of
appartementenrecht**

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

Energielabel

Voorlopig energielabel

Vanaf 2015 hebben woningen in Nederland een voorlopig energielabel gekregen. Dit voorlopige energielabel is gebaseerd op het bouwjaar van de woning en geeft mogelijk geen goed beeld.

Definitief energielabel

Behoort er een woning tot de nalatenschap, dan heeft de huurder of koper recht op een definitief energielabel. Op het energielabel staat – naast het bouwjaar - vermeld:

- of een woning energiezuinig is,
- welke maatregelen kunnen worden genomen om de woning te verduurzamen,
- en of de woning gemakkelijk van het gas af kan.

Het definitieve energielabel moet op de datum van oplevering beschikbaar zijn, anders riskeert het goede doel een boete van € 870 (in 2022) per verkochte woning. Het is aan te raden om het definitieve energielabel bij verkoop van een woning als bijlage van de koopovereenkomst op te nemen.

Hoe wordt een definitief energielabel verkregen?

Om het energielabel te krijgen, is het noodzakelijk dat een erkend EP-adviseur de woning op locatie keurt. De kosten van het energielabel bedragen gemiddeld € 300, maar de uiteindelijke kosten kunnen verschillen, afhankelijk van de woning. Zo is het keuren van een appartementsrecht meestal iets goedkoper. Het afgeven van een energielabel neemt vaak enige tijd in beslag. Het advies is dan ook om het energielabel tijdig aan te vragen.

Welk energielabel?

Wilt u weten welk energielabel een woning heeft? U kunt er [hier](#) informatie over vinden.

Energielabel

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

De akte van levering

In de akte van levering worden de afspraken tussen de koper en verkoper uit de koopovereenkomst opgenomen.

De notaris stelt de akte van levering op. Ook zorgt deze ervoor dat de eigendom van het registergoed na inschrijving in de registers van het Kadaster overgaat van verkoper naar koper.

Het is van groot belang dat de akte van levering en de koopovereenkomst niet in strijd met elkaar zijn. Het is niet mogelijk dat er een inhoudelijk verschil zit tussen de koopovereenkomst en de akte van levering, tenzij er een nadere invulling op de koopovereenkomst wordt gegeven.

De notaris stelt een concept van de akte van levering op en stuurt dat aan de betrokken partijen. De goede doelen ontvangen het concept van de akte van levering, de eventueel te tekenen volmacht en een concept nota van afrekening liefst zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vijf werkdagen voor ondertekening van de akte van levering bij de notaris.

Het is aan de goede doelen om het concept van de akte van levering goed door te nemen en naast de koopovereenkomst te leggen. Alle essentiële punten uit de koopovereenkomst moeten in de akte van levering uitgewerkt of opgenomen zijn.

Bijzondere en belangrijke bepalingen - zoals de hiervoor genoemde niet-bewoningsclausule en de ouderdomsclausule - worden bij voorkeur letterlijk aangehaald uit de koopovereenkomst. Als alternatief kan ernaar verwezen worden en kan de koopovereenkomst aan de akte van levering gehecht worden. De koopovereenkomst wordt dan in ieder geval bewaard in de kluis van de notaris voor het geval dat daar een beroep op gedaan wordt.

De akte van levering

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

Vruchtgebruik

In het testament kan een goed doel tot erfgenaam of legataris zijn benoemd met inachtneming van vruchtgebruik: iemand anders heeft dan het recht om de woning/het appartement te gebruiken. Het goede doel heeft dan weliswaar recht op het goed maar kan er doorgaans nog niets mee zolang het vruchtgebruik duurt. Het testament en de wet (titel 3.8 BW) bepalen de regels van het vruchtgebruik.

Het vruchtgebruik op een registergoed moet in een notariële akte worden vastgelegd. Deze akte schrijft de notaris in bij het Kadaster (aanbieden genoemd).

U zal dus vroeg of laat een notaris bij het dossier moeten betrekken. Het goede doel zal het testament waarin het legaat van het vruchtgebruik is vermeld, goed moeten bestuderen op onder meer de volgende onderwerpen:

- Wie is bevoegd het vruchtgebruik af te geven?
- Binnen welke termijn moet het vruchtgebruik afgegeven worden en wie betaalt de akte?
- Welke bevoegdheden krijgt de vruchtgebruiker? Vervreemdingsbevoegdheid? Verteringsbevoegdheid?
- Hoe zit het met kosten van klein en groot onderhoud en premies verzekeringen? Wie draagt deze kosten? De vruchtgebruiker of de gerechtigde?
- Wanneer eindigt het vruchtgebruik?

Het is belangrijk om een taxatierapport op te laten stellen. Dan wordt ook de staat van het onroerend goed beschreven. Als de kosten van het onderhoud bijvoorbeeld voor het goede doel zijn, moet het goede doel zich ervan bewust zijn waarvan deze betaald gaan worden en of de kosten de uiteindelijke baten niet zullen overstijgen.

In een testament kan ook een legaat van een recht van gebruik en bewoning zijn opgenomen. Dit recht lijkt op een recht van vruchtgebruik en de wettelijke regels voor vruchtgebruik zijn van toepassing. Het belangrijkste verschil met vruchtgebruik is dat dit recht voor een specifiek persoon geldt. Het laatste betekent dat niemand anders dan deze persoon en zijn gezin de woning mag gaan bewonen.

Vruchtgebruik

GOEDE DOELEN NEDERLAND

James Wattstraat 100
1097 DM Amsterdam
Telefoon 020 – 422 99 77

www.goededoelennederland.nl

oktober 2022

De tweetrapsmaking

Een toelichting op de tweetrapsmaking is te vinden in de '[Handreiking met betrekking tot een testament met een tweetrapsmaking](#)'. In het kort komt een tweetrapsmaking erop neer dat de overledene bepaalt dat wat een erfgenaam (de bezwaarde) erft bij zijn overlijden (of een andere oorzaak die wordt genoemd in het testament) terecht moet komen bij een persoon die al aangewezen is door de eerst overledene (de verwachter). De overledene bepaalt dus in twee trappen wat er gebeurt met haar of zijn erfenis. Het is daarmee een vorm van over het graf regeren. De bezwaarde heeft de plicht gekregen de erfenis te administreren en gescheiden te houden van het andere eigen vermogen; anders kan te zijner tijd niet bepaald worden wat de verwachter krijgt.

Het komt soms voor dat een goed doel tot verwachter wordt benoemd, de bezwaarde is dan vaak de langstlevende partner. De volgende zaken zijn van belang om de verwachting van een goed doel goed te kunnen monitoren en de verwachting uiteindelijk een verkrijging te laten worden:

- Welke bepalingen uit testament en wet geven vorm aan de tweetrapsmaking?
- Een notariële beschrijving is het startpunt en van groot belang;
- Bezwaarde houdt de verwachter jaarlijks op de hoogte. Verplicht, maar hoe reëel?

De notariële boedelbeschrijving moet de notaris inschrijven bij het Centraal Testament Register onder akte 6 ter zake des doods, zodat in ieder geval bij overlijden van de bezwaarde de verwachter daarvan kennis kan krijgen.

De tweetrapsmaking