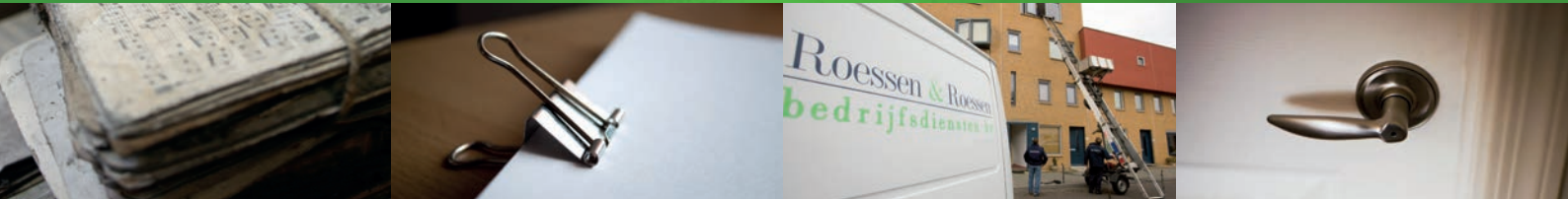


Roessen & Roessen

bedrijfsdiensten bv

Huurder overleden?



Hét aanspreekpunt bij
onbeheerde nalatenschappen



Onbeheerde nalatenschappen? Geen enkel risico...

Huurder overleden, er zijn vermoedelijk geen erfgenamen. U wilt de zaak snel sluiten om de woning opnieuw te verhuren.

Wat te doen als er een huurder (alleenstaand en enig huurder) overlijdt en er zijn geen nabestaanden? Of ze zijn er wel, maar de erfgenamen hebben de erfenis verworpen? De wereld van de onbeheerde nalatenschappen waarin je als verhuurder vervolgens terecht komt, is een complexe, weerbarstige materie.

De eerste contacten na het overlijden zijn met u als corporatie, want er kunnen bij de nabestaanden veel gevoeligheden zijn als het gaat om schulden, schade en huurachterstand. Uw belang is daarbij om laagdrempelig te blijven voor de familie die bij u aan de balie komt, dit moet vooral blijven bestaan. Wanneer u de hierbij benodigde zakelijkheid uit handen geeft aan ons, dan zorgen wij voor een correcte totaalafhandeling. De meeste woningcorporaties hebben voor een dergelijke situatie wel protocollen, maar die zijn tijdrovend, kostenvretend en bovendien vaak niet waterdicht. De clause in de huurvoorwaarden "dat de in de woning achtergebleven zaken bij het einde van de huurovereenkomst aan de verhuurder toekomen", wordt in de rechtszaal vrij eenvoudig weerlegd door nabestaanden. Dan bent u weer terug bij af... Daar waar je denkt het nodige juridisch te hebben afgetimmerd, blijken er toch behoorlijke risico's te bestaan en onverwachte claims uit de hoge hoed tevoorschijn te komen.

Kent u de risico's bij onbeheerde nalatenschappen?

In onze dagelijkse praktijk van het afwickelen en/of ontruimen en opslaan van inboedels, hebben wij die risico's en de consequenties ervan veelvuldig ondervonden. Omdat we alle "ins en outs" op dit gebied van wetgeving helder hebben, ontwikkelden we met die kennis en ervaring een vaste procedure om woningcorporaties compleet te ontzorgen en vrijwaren van alle risico's die aan de afhandeling van onbeheerde nalatenschappen kleven. Een all-in afhandeling waarin overheden, notarissen, deurwaarders, ontruimer en boedelbeheerder hun rol hebben. Een formule waarmee u in één keer "af bent" van alle zorg, ballast, verantwoordelijkheden en bijkomende verdere risico's.

Daarbij bestaat er een gerede kans dat er met onze werkwijze bij een schade of huurachterstand toch nog een schadeloosstelling te verhalen valt.

Daar maken wij met ons totaalaanbod allemaal werk van en houden u "uit de wind" in geval van claims door erfgenamen.



Wanneer voldoet u aan alle regelgeving? Wat moet en mag er feitelijk?

De wet.

De woningcorporatie is bevoegd na twee maanden de woning te betreden en de inboedel te verwijderen, maar...

- het beëindigen van het bewaarderschap/zaakwaarneming van een inboedel is de verantwoordelijkheid van de corporatie
- deze bewaarplicht/zaakwaarneming is wettelijk en oneindig
- er mag dus niet worden vernietigd, verkocht of weggegeven
- ook als "de" clause in de voorwaarden bij huurovereenkomst is opgenomen, is deze mogelijk niet rechtsgeldig; hoewel het de nabestaanden er wellicht van weerhoudt te claimen, de risico's blijven bestaan
- alles kan betwist worden bij de rechter, zowel deze niet door de erfgenamen ondertekende clause als een getekende afstandsverklaring van de inboedel
- wil een erfgenaam afstand doen van de nalatenschap, dan moet hij of zijn notaris een verklaring indienen bij de griffie van de rechtbank in het arrondissement waar de overledene laatst heeft gewoond. Met de benodigde papieren en gegevens wordt dan een akte van verwerping opgesteld;
- dit kost tijd en u dus geld

U bent eerder in overtreding dan u denkt. Want wat gebeurt er meestal?

De praktijk.

Tenzij u de inboedel oneindig opslaat, bent u eigenlijk in overtreding.

En dat terwijl het lijkt of het allemaal goed gaat, want u volgt deze weg:

- de gerechtsdeurwaarder wordt ingeschakeld
- het proces-verbaal van constatering wordt opgemaakt
- er wordt ontruimd, schoongemaakt en opgeleverd
- de inboedel komt aan de stoeprand te staan of
- wordt door een ontruimer of opkoper meegenomen
- die inboedel wordt opgeslagen, vernietigd of deels verkocht
- er komen spullen in het handelaarcircuit en de kleuren-tv gaat naar de kinderboerderij
- bij een huurachterstand of schade zou de gerechtsdeurwaarder ingeschakeld moeten worden, maar achter wie gaat hij aan?
- de incassoafdeling wordt hiermee belast, onderzoekt welke wegen te bewandelen en houdt een vinger aan de pols tijdens dit vaak langlopende traject
- eventuele schade en huurachterstand worden bij uw mutatiekosten weggeschreven
- opslagkosten van de boedel blijven op uw begroting drukken, de vraag is hoelang?
- inmiddels duurt onderzoek naar nabestaanden en "Noorderzonners" door een notaris een half jaar of langer



Als u zelf alles regelt, maar het juridisch niet sluit. Welke consequenties heeft dat?

De risico's.

Ondanks alle protocollen, procedures en maatregelen is men niet altijd gevrijwaard van verplichtingen en verantwoordelijkheden. Want wat gebeurt er als een nabestaande zich meldt:

- ook als er een afstandsverklaring van de inboedel is getekend door een nabestaande, kan hij deze later voor de rechter herroepen
- de nabestaande legt een claim neer en stapt naar de rechter
- de inboedel is er inmiddels niet meer, die is vernietigd of (deels) verkocht
- de woningcorporatie gaat een gerechtelijk traject in dat meer dan een half jaar kan duren
- met kosten die kunnen oplopen tot meer dan € 15.000,00 (aan juridische bijstand, huurachterstand, schade, ontruiming, opslag)
- los van de kosten van de eventueel terechte claim
- een handelaar biedt de zilveren fotolijstjes op de curiosamarkt te koop aan en een nichtje komt die foto van haar overleden tante daar tegen...
- schadelijke situaties voor het imago van de woningcorporatie

Hoe ontkomt u aan al deze risico's?

Wij nemen ze van u over...

De oplossing.

Wij nemen alle inspanning en risico's over. Met onze integrale afhandeling bij onbeheerde nalatenschappen handelen wij integer, zorgvuldig en deskundig. En in geval van gerechtelijke procedures, gaan wij dat traject in en nemen alle verantwoordelijkheid en risico's, want:

- wij slaan de inboedel indien nodig op
- inventariseren, taxeren en indiceren deze vooraf
- waardevolle zaken worden via deskundige bemiddeling bij veilinghuizen verkocht, de opbrengst wordt geregistreerd
- niet-waardevolle inboedel wordt vervolgens op ons eigen terrein vernietigd
- zo komen er geen spullen in de roulatie via het "Malle Pietje"-circuit
- wij handelen vanuit uw belang en gaan respectvol om met delicate zaken
- er blijft een positieve beeldvorming naar de familie bestaan (ook al hebben die de nalatenschap verworpen) en naar de omgeving (er ligt niets op straat, er wordt respectvol omgegaan met de inboedel)
- als er een erfgenaam opduikt, nemen wij de verantwoordelijkheid; wij worden gedagvaard en staan voor de rechter
- door een gedegen taxatie en inventarisatie weerleggen wij onterechte claims
- als een claim leidt tot een veroordeling, dan betalen wij uit
- zo zijn zekerheid, veiligheid en integriteit voor de woningcorporatie gewaarborgd



Hoe zet u die complete ontzorging in gang? Volg zonder twijfel de correcte weg!

Eén telefoontje.

Juist omdat wij u alles uit handen nemen, alle risico's en ballast, willen wij u hier ook liever niet belasten met een uiteenzetting van de procedure die wij volgen. Alle arbeidsintensieve en mogelijk kostbare raderen die achter de schermen gaan draaien, zet u eenvoudig in gang:

- u meldt ons telefonisch of per e-mail uw "case" met eventueel beschikbare gegevens van de erflater. Vanaf dit moment bent u al gevrijwaard
- wij verwittigen uw of onze notaris, die afhankelijk van de status, het erfgenamenonderzoek start, het Boedelregister en Centraal Testamentenregister checkt, een mogelijk testament opvraagt bij de notaris
- of via de gemeentelijke basisadministratie begint het zoeken naar de erfgenamen en/of executeur, worden die gevonden, dan schrijft de notaris deze aan, waarna de nalatenschap kan worden afgewikkeld
- of, indien het tot nu toe gevolgde traject geen acceptatie oplevert, wordt de ontruiming van de woning in gang gezet
- wij plannen datum en tijdstip voor de ontruiming van de woning in en coördineren de aanwezigheid van slotenmaker, gerechtsdeurwaarder en het Nationaal Registratie Instituut (NRI)
- de sloten worden vervangen en de gerechtsdeurwaarder maakt in elke ruimte foto's, aan de hand waarvan hij het proces-verbaal van constatering opmaakt. Het NRI maakt foto's en taxeert. Het pand wordt ontruimd en bezemschoon opgeleverd. De ontruimde inboedel wordt opgeslagen
- ledere inboedel of de waarde nu lager of hoger is dan € 10.000,00, melden wij bij het Rijksvastgoeden ontwikkelingsbedrijf (ROVB). Afhankelijk van de waarde verkopen of vernietigen wij deze (deels).

De notaris dient hiertoe een verzoekschrift in bij de kantonrechter of start een vereffeningsprocedure. Dit ter voorkoming van schulden in de nalatenschap c.q. toestemming voor het beheren van de nalatenschap

- bij verkoop worden de gemaakte kosten verrekend met de opbrengst c.q. via dagvaarding van de onbekende erfgenamen wordt een vonnis verkregen en vervolgens beslag gelegd op de zich onder ons bevindende opbrengst. Een eventueel overschot wordt overgemaakt naar de notaris c.q. het ROVB
- uit het eventuele overschot kan een (gedeeltelijke) schadeloosstelling volgen voor de woningcorporatie.

Hoe zit het met de persoonlijke betrokkenheid? Staat de woningcorporatie buiten spel? **De sociale factor.**

Tijd is een belangrijke factor voor de woningcorporatie, maar ook betrokkenheid. Want de mogelijke nabestaanden die een erfenis verwerpen, kunnen ook zelf bij u huurder zijn. Belangrijk dus dat u met elkaar een prettige relatie behoudt.

De eerste contacten na het overlijden zijn met u als corporatie, want er kunnen bij de nabestaanden veel gevoeligheden liggen als er schulden, schade en huurachterstand zijn.

Die laagdrempeligheid voor zo'n familie om bij u aan de balie te komen, moet vooral blijven bestaan. Maar... geef in geen geval de sleutel mee!

Wanneer u de zakelijke contacten qua afhandeling uit handen geeft aan ons, dan zorgen wij voor een correcte afhandeling, waar u op terug kunt vallen.

Er worden door ons geen persoonlijke lijntjes doorgeknipt, maar op de achtergrond draaien wél de raderen van de procedure die wij in gang hebben gezet.



Roessen & Roessen
bedrijfsdiensten bv

Berkelse Poort 9, 2651 JX Berkel en Rodenrijs

telefoon: 079-3632060 • fax: 079-3632065 • e-mail: info@roessen.nl • website: www.roessen.nl