



# Recht van bewoning is mini-vruchtgebruik

*nieuws  
legal,*

*27 november 2023*

Met het nieuw boek 3 Goederen van het Burgerlijk Wetboek (BW) is er gesleuteld aan het gesloten stelsel van de zakelijke rechten. Door de wetgever zijn vier hoofdgroepen van zakelijke rechten gecreëerd, met name het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden.

Wanneer we kijken naar de zakelijke gebruiksrechten kunnen we vier soorten onderscheiden: erfdienstbaarheden, vruchtgebruik, erfpacht en recht van opstal. Hierna willen we ons specifiek richten op het recht van bewoning dat in boek 3 BW als een vorm van vruchtgebruik is gedefinieerd.

## ***Belangrijke punten om te onthouden over zakelijke rechten***

Mede-eigendom is nu een op zichzelf staand zakelijk recht, naast eigendom.

Er is een wettelijk onderscheid tussen zakelijke gebruiksrechten en zakelijke zekerheden vanwege de verschillende gevolgen die aan deze rechten zijn verbonden. Zakelijke zekerheden, waaronder bijzondere voorrechten, pandrecht, hypotheek en retentierecht, verlenen voorrang aan schuldeisers van de zekerheidsverlener.

Het recht van gebruik wordt niet langer afzonderlijk behandeld als een zakelijk recht. De flexibiliteit van de bepalingen met betrekking tot vruchtgebruik biedt namelijk voldoende vrijheid om dit recht aan te passen. Het recht van bewoning daarentegen wordt specifiek genoemd als een vorm van vruchtgebruik.

## ***Het recht van bewoning***

Het Burgerlijk Wetboek voorziet in een specifieke definitie van het recht van bewoning: "*Een recht van bewoning wordt, behoudens tegenbewijs, vermoed een onoverdraagbaar recht van vruchtgebruik te zijn dat beperkt is tot wat als woning noodzakelijk is voor de titularis van het recht en zijn gezin.*" (art. 3.138, tweede lid BW).

Het begrip 'recht van bewoning' is behouden vanwege het veelvuldige gebruik ervan in de notariële praktijk en de familierechtelijke context. Het kan bijvoorbeeld voorkomen bij ouderlijke

schenkingen met voorbehoud van recht van bewoning. Ook geven sommige vennootschappen een zakelijk recht van bewoning aan personen die geen bedrijfsleider of aandeelhouder zijn.

## *Kenmerken*

Zoals uit de definitie blijkt, is het recht van bewoning een weerlegbaar vermoeden. Dit betekent dat het mogelijk is om aan te tonen dat het recht dat partijen hebben vastgesteld geen zakelijk recht is. Het begrip is soms eerder gerelateerd aan het recht om in een woning te verblijven dan aan een zakelijk recht.

Het recht van bewoning behoudt zijn "*intuitu personae*" karakter, wat betekent dat het alleen kan worden gebruikt voor de behoeften van de titularis en zijn gezin. Het recht van bewoning hoeft niet noodzakelijkerwijs betrekking te hebben op de volledige woning, maar kan beperkt zijn tot wat nodig is voor de titularis.

Een recht van bewoning wordt, behoudens tegenbewijs, vermoed een onoverdraagbaar recht van vruchtgebruik te zijn. Dit betekent dat het niet kan worden overgedragen en dat schuldeisers geen beslag kunnen leggen op dit recht.

Tot slot kunnen partijen niet afwijken van de wettelijke definitie van het recht van bewoning. De wettelijke vermoedens, het persoonlijke karakter en de onoverdraagbaarheid van het recht zijn dwingende bepalingen.

## *Conclusie*

Het recht van bewoning is onder het nieuwe goederenrecht duidelijk omschreven als een soort "*mini-vruchtgebruik*", zodat alles wat voor vruchtgebruik opgaat, met de vereiste aanpassingen ook voor een zakelijk recht van bewoning opgaat.



Johan Lemmens *managing partner*  
(cko)  
j.lemmens@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**