

WONING AANKOPEN

Notariskantoor Zwanikken



**ALLROUND KANTOOR VOOR PARTICULIER EN
ONDERNEMER**

**Voor informatie over kantoor en de werkzaamheden
wordt tevens verwezen naar : www.zwanikken.nl**

Inhoudsopgave:

| | |
|---|----|
| Inleiding..... | 3 |
| Hoe kom ik aan een koopcontract? | 3 |
| Waarom een koopcontract via de notaris? | 4 |
| Bescherming | 5 |
| Wat moet ik nog meer weten voor ik teken? | 5 |
| Erfpacht..... | 5 |
| Huisvestingsvergunning | 6 |
| Waarborg | 6 |
| Wat is inbegrepen en wat niet bij de aankoop? | 7 |
| Bezwarende bepalingen..... | 7 |
| Welke ontbindende voorwaarden heb ik nodig? | 8 |
| Hoe zit het precies met mijn bedenktime? | 9 |
| Geen ontbindende voorwaarden en bedenktime meer, toch afzien van de koop? | 10 |
| Wat als ik de afspraken niet nakom? | 10 |
| Hoe zit het met verborgen gebreken? | 11 |
| Ben ik verplicht zelf onderzoek te doen? | 11 |
| Hoe stel ik de verkoper aansprakelijk? | 12 |
| En wat als sommige dingen verdwenen zijn? | 12 |
| Wat moet ik weten over mijn hypotheek? | 12 |
| Hoe werkt een hypotheek?..... | 13 |
| Hoe zit dat met een nieuwbouwwoning? | 14 |
| Moet ik nog wat regelen als ik een huis met mijn partner koop? ... | 17 |
| Alles is rond. Is het huis nu echt van mij?..... | 17 |
| Hoe werkt dat, de overdracht van een woning?..... | 18 |
| Welke kosten moet ik betalen?..... | 18 |
| Wanneer moet ik betalen? | 20 |
| Waarom moet ik eigenlijk naar de notaris?..... | 21 |
| Wat moet de notaris onderzoeken?..... | 22 |
| Voor meer informatie:..... | 23 |

Inleiding

Een huis kopen is een belangrijke stap in uw leven. U heeft er dan ook lang over nagedacht en veel over gesproken. Met uw partner, met vrienden of zelfs al met een makelaar of hypotheekadviseur. U denkt misschien dat u alles al weet wat u zou moeten weten. Maar weet u ook wat er in het koopcontract moet staan? Heeft u een idee welke ontbindende voorwaarden bij uw situatie horen? En hoe zit het eigenlijk met de financiering? Uw maximale hypotheekbedrag heeft u natuurlijk zo uitgerekend. Maar wat als u uw baan verliest net voor het huis wordt overgedragen? Op al deze vragen, en nog veel meer, geeft dit boekje antwoord.

Natuurlijk is alles bij het kopen van een huis van belang. Maar het koopcontract is misschien wel het belangrijkste. In het koopcontract staan namelijk de afspraken die u met de verkoper heeft gemaakt. De basis dus voor de overdracht van de woning. Vergeet u iets in het contract te zetten of staat het er niet helemaal goed in, dan kan dat dus grote gevolgen hebben. Want eenmaal getekend, blijft getekend.

Maar je hebt toch ook een voorlopig koopcontract? Het woord 'voorlopig' is een beetje misleidend. Want alles wat u afsprekt met de verkoper, en waarvoor u tekent, is meteen al bindend. Een 'voorlopig' koopcontract is alleen maar voorlopig omdat de woning nog niet officieel uw eigendom is.

Wat staat er eigenlijk in een koopcontract? In het koopcontract staat uiteraard van wie u het huis koopt, wat u moet betalen en per wanneer het huis wordt overgedragen. Of in welke staat de woning is en wat er eventueel mee aan de hand is. Wat er verder in staat, is afhankelijk van de woning en van uw afspraken met de verkoper. Bijvoorbeeld afspraken over ontbindende voorwaarden of een waarborgsom.

Hoe kom ik aan een koopcontract?

Via een makelaar of andere adviseur. Vaak wordt het koopcontract opgesteld door de makelaar of een andere adviseur die bij de koop betrokken is. Meestal omdat dit hoort bij de standaard

dienstverlening. Maar het is niet verplicht. Bovendien is het wel zo verstandig om er vanaf het begin bij betrokken te zijn. Het gebeurt namelijk maar al te vaak dat kopers een handtekening zetten onder een koopcontract, terwijl ze niet eens weten wat er precies in staat. Heeft u zelf geen idee waar u op moet letten? Laat het koopcontract dan in ieder geval controleren door uw notaris. Zo weet u zeker dat alles erin staat.

Zelf doen?

U kunt ook zelf, samen met de verkoper, een koopcontract opstellen. Dit lijkt een goed idee als u kosten wilt besparen. Er zijn ook genoeg voorbeelden online te vinden. Maar dat zijn algemene voorbeelden. Die misschien niet passen bij uw situatie. Daardoor is de kans groot dat u belangrijke (ontbindende) voorwaarden en afspraken vergeet. En dan kunt u niet meer terug.

Doe-het-zelven met het koopcontract zou daarom wel eens veel duurder kunnen uitpakken dan u had gedacht. Het gaat tenslotte niet om een paar tientjes of een paar honderd euro.

De beste optie: de notaris.

Het beste kunt u uw koopcontract door de notaris op laten stellen.

Natuurlijk wel in overleg met de verkoper en de makelaar, als u die heeft.

Waarom een koopcontract via de notaris?

Een probleemloze overdracht begint bij een goed koopcontract. Het is een juridisch document, waarvoor speciale kennis nodig is. De notaris, waar u toch al naartoe moet voor de overdracht, beschikt over die speciale kennis.

De notaris is onafhankelijk en onpartijdig. Hij zorgt er dan ook voor dat u én de verkoper allebei genoeg juridische informatie hebben. U weet daarom precies waar u afspraken over maakt, vóór u het contract tekent. Hierdoor voorkomt u dat u iets belangrijks vergeet te regelen. Zoals ontbindende voorwaarden of afspraken over zaken als bodemvervuiling.

De notaris kan u ook adviseren over wat u moet doen als de verkoper in gebreke blijft. En andersom natuurlijk. Het is belangrijk dat u in het koopcontract afspreekt wat in dat geval uw rechten (en plichten) zijn. Bijvoorbeeld dat de verkoper een boete moet betalen als de overdracht door zijn toedoen niet doorgaat op de geplande datum. En wat u moet doen om die boete op te eisen.

Bescherming

Als de notaris het koopcontract opstelt, kan hij het ook meteen inschrijven bij het Kadaster. De verkoper kan de woning dan niet meer aan iemand anders verkopen. Ook wordt u beschermd tegen bijvoorbeeld beslaglegging op de woning. Als dat gebeurt, kan de woning namelijk niet zonder meer aan u worden overgedragen. Dit komt vaker voor dan u denkt. De verkoper hoeft maar een kleine betalingsachterstand te hebben bij een postorderbedrijf en het kan al misgaan.

De overdracht moet trouwens wel binnen een half jaar na de inschrijving plaatsvinden. Lukt dat niet, dan vervalt deze bescherming.

Wat moet ik nog meer weten voor ik teken?

In het koopcontract staat vaak dat u als koper akkoord gaat met zaken als lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Het is dan wel zo fijn dat u weet waarmee u precies akkoord gaat. Zeker omdat sommige van deze 'haken en ogen' de waarde van de woning of een toekomstige verkoop kunnen beïnvloeden.

Van de verkoper moet u daarom vooraf een uitgebreide omschrijving ontvangen. Hieronder vindt u alvast enkele veel voorkomende haken en ogen. De meeste kunt u trouwens opvangen met ontbindende voorwaarden.

Erfpacht

Soms koopt u niet het huis of de grond waar het huis op staat, maar koopt u het recht om het huis en de grond te gebruiken. De grond en het huis blijven dan eigendom van iemand anders. Bijvoorbeeld de gemeente, een particulier of Staatsbosbeheer.

Voor het gebruik van de grond en het huis (erfpacht) betaalt u ieder jaar een vergoeding (canon). De canon staat meestal vast voor een bepaalde periode. Daarna kan de canon worden aangepast, bijvoorbeeld aan de hand van de grondprijzen van dat moment. Dat betekent dat u in de toekomst te maken kunt krijgen met een stijging van uw vaste lasten. Ook is het mogelijk dat het erfpachtrecht eindigt op een vaste datum. Het is dan de vraag of het recht wordt verlengd en onder welke voorwaarden.

Soms is de canon afgekocht. U hoeft dan niets te betalen. U kunt de canon ook zelf afkopen. Maar laat u daarover eerst goed adviseren door de notaris. De jaarlijkse canon is namelijk aftrekbaar van uw inkomstenbelasting. De afkoopsom niet.

Let op: als niet de gemeente maar een particulier eigenaar is van de grond of het huis, dan is het vaak lastig om een hypotheeklening te krijgen. Zorg daarom dat u zeker weet om wat voor soort erfpacht het gaat en wat de erfpachtvoorwaarden zijn.

Huisvestingsvergunning

Als u een huis koopt, heeft u niet automatisch het recht om er ook te gaan wonen. In sommige gemeenten heeft u namelijk, meestal beneden een bepaalde koopsom, een huisvestingsvergunning nodig. Is dat bij u ook zo, zorgt u er dan voor dat hierover in uw koopcontract een ontbindende voorwaarde staat.

Waarborg

Als u een huis koopt, hoeft u natuurlijk niet de hele koopsom van tevoren te betalen. Maar de verkoper vraagt vaak wel een soort garantie dat u uiteindelijk wél alles betaalt. Dan moet u een waarborgsom betalen. Meestal is dat 10 procent van de koopsom. Komt u straks uw verplichtingen niet na, dan kan de waarborgsom worden gebruikt om een boete te betalen. Die is meestal ook 10 procent van de koopsom.

Niet iedereen heeft 10 procent van de koopsom liggen voor een waarborgsom. Daarom is het vaak ook mogelijk om een bankgarantie af te laten geven. De bank staat dan voor u garant en

zorgt dat die 10 procent wordt betaald als u in de problemen komt. Komt u uw verplichtingen niet na, dan moet u niet denken dat u ervan af bent. U moet het bedrag dan namelijk alsnog aan de bank betalen.

Wat is inbegrepen en wat niet bij de aankoop?

Met de verkoper moet u goede afspraken maken over wat er bij de woning hoort en wat niet. Standaard is het zo dat alles wat vastzit en alleen met grote schade is los te maken, is inbegrepen in de verkoopprijs. Daarnaast is alles wat écht bij de woning hoort, ook als het zonder schade is los te maken, inbegrepen.

Om problemen hierover te voorkomen, kunt u met de verkoper een lijst maken met de zaken die hij meeneemt en achterlaat. Ook moet duidelijk zijn of u extra moet betalen voor bepaalde dingen of dat ze zijn opgenomen in de verkoopprijs. Eventueel kunt u met de verkoper en de notaris afspreken dat de notaris een deel van de koopsom achterhoudt voor het geval er problemen ontstaan. De verkoper krijgt dat geld pas als de problemen zijn opgelost.

Bezwarende bepalingen

Veelvoorkomende bezwarende bepalingen zijn:

- *Erfdienstbaarheden*
Is er sprake van een erfdienstbaarheid? Dan heeft iemand het recht om gebruik te maken van uw grond. Het recht van overpad is bijvoorbeeld zo'n erfdienstbaarheid. U mag anderen niet verhinderen gebruik te maken van dat recht. Maar als de verkoper u niet heeft geïnformeerd, kunt u eisen dat hij er alles aan doet om de erfdienstbaarheid ongedaan te maken. Is dat niet haalbaar, dan kunt u een schadevergoeding eisen of kunt u misschien alsnog afzien van de koop.
- *Kwalitatieve verplichtingen*
Er kunnen nog meer verplichtingen zijn dan erfdienstbaarheden, die ook automatisch meegaan met de grond of het huis. Vraag de verkoper hiernaar.
- *Bodemvervuiling*
Als het mogelijk is dat de grond onder uw woning of tuin is vervuild, is het belangrijk om hierover praktische en juridische

afspraken te maken. Bijvoorbeeld over bodemonderzoek en over een regeling die de (financiële) risico's verdeelt tussen u en de verkoper. De notaris kan u hierover adviseren.

Welke ontbindende voorwaarden heb ik nodig?

Natuurlijk hangt het af van de situatie welke ontbindende voorwaarden voor u (of de verkoper) nuttig zijn. Maar hieronder vindt u de meest voorkomende ontbindende voorwaarden. Het is trouwens belangrijk dat u deze ontbindende voorwaarden al noemt bij het uitbrengen van een bod. Want ook over de ontbindende voorwaarden moet u afspraken maken met de verkoper.

Voorbehoud financiering hypotheek

Deze ontbindende voorwaarde wordt bijna altijd afgesproken. Er moet in staan dat de koop niet doorgaat als het u niet lukt om de hypotheek rond te krijgen voor een bepaalde datum. Er moet ook in staan wat het hypotheekbedrag is. U kunt ook afspreken wat u maximaal per jaar wilt betalen aan hypotheeklasten, wat de maximale rente is en om wat voor soort hypotheek het gaat.

Voorbehoud huisvestingsvergunning

Is een huisvestingsvergunning verplicht? Zorgt u dan dat u afspreekt dat de koop niet doorgaat als u geen vergunning krijgt van de gemeente.

Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie

Bent u van plan om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af te sluiten? Neem dan een bepaling op waarin staat dat de koop niet doorgaat als u geen hypotheek met NHG kunt afsluiten.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring is eigenlijk altijd een goed idee. Dus niet alleen als u twijfelt over de staat van de woning. U weet dan tenminste zeker waar u aan toe bent. En, als u hierover iets opneemt in het koopcontract, kunt u afzien van de koop als de keuring tegenvallende resultaten laat zien. Wat precies tegenvallende resultaten zijn, moet u natuurlijk afspreken met de verkoper.

Voorbehoud wijziging woning

Bent u iets speciaals met de woning van plan? Bijvoorbeeld een ingrijpende verbouwing? Of wilt u een onderneming runnen vanuit de woning? Dan moet u hiervoor vaak toestemming vragen aan de gemeente. Zorgt u er dan voor dat u in het koopcontract opneemt dat de koop niet doorgaat als u geen toestemming krijgt.

Voorbehoud gebreken

Op zich hoeven gebreken geen reden zijn om af te zien van een koop. Sommige gebreken zijn namelijk prima op te lossen. Maar het is wel verstandig om in het koopcontract op te nemen dat u afziet van de koop als herstellkosten boven een bepaald bedrag uit komen.

Voorbehoud verkoop woning koper

Heeft u al een eigen huis en bent u op zoek naar iets anders? Dan is het verstandig om in het koopcontract op te nemen dat uw woning eerst moet worden verkocht, eventueel voor een minimale koopprijs. Het is trouwens niet zo dat alle verkopers hiermee akkoord gaan!

Hoe zit het precies met mijn bedenktijd?

Als koper heeft u volgens de wet drie dagen bedenktijd. Tijdens deze bedenktijd mag u afzien van de koop. U hoeft geen redenen op te geven en het heeft geen gevolgen. U kunt met de verkoper ook een langere bedenktijd afspreken. Dat moet u dan wel in het koopcontract zetten.

Wat als ik de bedenktijd niet gebruik?

Maakt u geen gebruik van de bedenktijd of bent u te laat, dan bent u verplicht het huis te kopen. Behalve natuurlijk als u een beroep kunt doen op één van de ontbindende voorwaarden.

Hoe werkt de bedenktijd?

De bedenktijd gaat in op de dag dat u een afschrift krijgt van het getekende koopcontract. De bedenktijd duurt drie volle dagen, waarvan minimaal twee werkdagen. Krijgt u het contract bijvoorbeeld op donderdag, dan gaat de bedenktijd in op vrijdag-

ochtend om 0.00 uur en loopt tot maandagavond 24.00 uur.

Hoe gebruik ik mijn bedenktijd?

Gebruikmaken van uw bedenktijd is eigenlijk heel simpel. U laat de verkoper gewoon weten dat u afziet van de koop. Het is wel lastig om dat te bewijzen als u dit telefonisch doet. Daarom is het verstandig de verkoper schriftelijk te informeren, natuurlijk met een ontvangstbevestiging. Dat kan per fax zijn, per mail of per (aangetekende) brief.

Als de notaris voor u het koopcontract opstelt, is meteen duidelijk wanneer de bedenktijd precies ingaat. Er kan daarover dan geen misverstand ontstaan tussen u en de verkoper.

Geen ontbindende voorwaarden en bedenktijd meer, toch afzien van de koop?

Als u geen gebruik heeft gemaakt van de ontbindende voorwaarden of de bedenktijd, dan kunt u niet meer terug. U bent dan verplicht het huis te kopen. En ervoor te betalen. Dus óók als u bijvoorbeeld wordt ontslagen en u daardoor financiële problemen krijgt.

Wat als ik de afspraken niet nakom?

Natuurlijk kunt u besluiten de koopsom niet over te maken. Of u komt gewoon niet opdagen op de datum dat de woning wordt overgedragen. Maar dan bent u er echt nog niet vanaf. U bent namelijk wel verplicht de afspraken in het koopcontract na te komen. Daarom staat meestal in het koopcontract dat u de verkoper een boete moet betalen als u de afspraken niet nakomt.

Die boete is bijna altijd 10 procent van de koopsom. Als koper moet u daarom meestal een waarborgsom betalen of een bankgarantie afgeven. Ook die is bijna altijd 10 procent van de koopsom. Komt u uw afspraken niet na, dan wordt de boete vaak verrekend met uw waarborgsom. U raakt uw geld dus kwijt. Als u geen waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft afgegeven, kunt u gedwongen worden alsnog te betalen. Daarnaast blijft de koop geldig. Dus zelfs als u de boete heeft betaald, bent u er nog niet vanaf.

Hoe zit het met verborgen gebreken?

Als u een huis koopt, moet dat wel normaal gebruikt kunnen worden. Zijn er (verborgen) gebreken, dan is het mogelijk dat u de woning niet normaal kunt gebruiken. In dat geval kunt u de schade verhalen op de verkoper. Behalve natuurlijk als u van tevoren weet welke gebreken er zijn.

Wat als de verkoper niet alle gebreken noemt?

De verkoper heeft een informatieplicht. Hij is dus verplicht u te laten weten of de woning gebreken heeft en welke dat zijn. Maar als het gaat om overduidelijke gebreken die u zelf ook meteen kunt zien, dan hoeft de verkoper die niet apart te noemen.

Zijn het verborgen gebreken, dan is het de vraag of de verkoper ervan wist. Dat is niet altijd makkelijk om te achterhalen. Daarom is het goed om de verkoper eerst de kans te geven de schade te herstellen. Doet hij dat niet, of niet goed genoeg, dan kunt u proberen de schade op hem te verhalen.

Ben ik verplicht zelf onderzoek te doen?

U heeft zelf een onderzoeksplicht. U moet bijvoorbeeld bij de gemeente navragen of u de woning mag verbouwen. Ook wordt van u verwacht dat u overduidelijke gebreken zelf opmerkt en hierover afspraken maakt.

Wilt u zeker weten dat u niets over het hoofd ziet? Zorg dan zelf voor een bouwtechnische keuring, waarbij ook wordt gekeken in de kruipruimte. Niet bij iedere keuring wordt dat namelijk gedaan.

En na de overdracht, als er toch gebreken zijn?

Komen er na de overdracht nog gebreken naar boven, dan kunt u daarvoor bij de verkoper aankloppen. Of de verkoper ook aansprakelijk is, hangt af van een aantal factoren.

Heeft u zelf voldoende onderzoek gedaan? U mag er namelijk niet vanuit gaan dat de verkoper u alles vertelt. Zeker als de gebreken toch al duidelijk zichtbaar zijn, bijvoorbeeld een vloer die wel erg schuin afloopt. Als u zoiets dan niet zelf onderzoekt, of laat

onderzoeken, wordt het moeilijk om de verkoper later aansprakelijk te stellen.

Misschien moet u uw verwachtingen bijstellen over de staat waarin de woning hoort te verkeren. U kunt namelijk niet verwachten dat een jaren dertig woning aan dezelfde strenge eisen voldoet als een nieuwbouwwoning. Als duidelijk is dat de verkoper gelogen heeft over gebreken, of ze geprobeerd heeft te verbergen, dan kunt u hem aansprakelijk stellen.

Hoe stel ik de verkoper aansprakelijk?

Het is niet de bedoeling dat u eerst zelf aan de slag gaat om het gebrek te verhelpen en dan een rekening stuurt naar de verkoper. U moet de verkoper formeel, dus schriftelijk, aansprakelijk stellen. Bijvoorbeeld per fax, mail of (aangetekende) brief, natuurlijk met ontvangstbevestiging. Dit moet u zo snel mogelijk doen.

Wat als de verkoper niet meewerkt? Als de verkoper niet meewerkt aan het verhelpen van het gebrek, dan kunt u naar de rechter stappen om zijn medewerking af te dwingen.

En wat als sommige dingen verdwenen zijn?

Het is verstandig om van tevoren af te spreken, en vast te leggen, wat achterblijft en wat niet. Voordat u gaat tekenen voor de overdracht van de woning, bekijkt u nog even het huis en controleert u of de afspraken zijn nagekomen. Is dat niet zo, dan kunt u de verkoper daar nog voor het tekenen van de akte op aanspreken. Eventueel kunt u met de verkoper en de notaris in een aparte overeenkomst afspreken dat de notaris voor u een deel van de koopsom achterhoudt. De verkoper krijgt zijn geld pas als hij aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

Wat moet ik weten over mijn hypotheek?

Waarschijnlijk zult u, als u straks uw hypotheekakte tekent, allemaal hypotheektermen horen die u helemaal niet kent. U denkt bijvoorbeeld dat u een hypotheek krijgt of afsluit. Maar juridisch is dat niet zo. U sluit een lening af. Tot zekerheid geeft u aan de bank zekerheid in de vorm van een hypotheek.

Hoe werkt een hypotheek?

Als u een lening afsluit om een huis te kopen, dan zal de bank waar u uw lening afsluit daar iets voor terug willen. Namelijk de zekerheid dat u voldoet aan uw verplichtingen. Om die zekerheid te krijgen, vraagt de bank u uw huis als onderpand te geven. Als u de rente en de aflossing van de lening niet meer betaalt, dan mag de bank uw huis verkopen en met de opbrengst de schuld aflossen.

Deze zekerheid, dus uw huis als onderpand, zorgt ervoor dat u niet alleen een lening krijgt waardoor u de woning kunt kopen, maar ook dat u de bank een veel lagere rente moet betalen dan normaal het geval zou zijn.

Wat is een hypotheek precies? Een hypotheek is uw huis in onderpand geven om een lening af te kunnen sluiten. U geeft dus een hypotheek(recht) aan de bank en krijgt daar een lening voor terug.

Hypotheeknemer of hypotheekgever

De hypotheekgever bent u zelf. U verleent de bank namelijk het recht van hypotheek als u uw huis gebruikt als onderpand voor een lening. De bank is dus de hypotheeknemer.

Bijzondere bepalingen in de hypotheekakte

Een hypotheekbank vraagt waarborgen voor de hypotheeklening. Hierdoor kan de bank erop rekenen dat u de lening ook echt terugbetaalt.

Recht op openbare verkoop

Als u uw hypotheek niet meer betaalt, mag de bank uw woning in het openbaar verkopen (veilen). Met de opbrengst wordt als eerste de lening afgelost. De bank heeft hiermee voorrang op eventuele andere schuldeisers.

Opstalverzekering

De bank eist vaak dat u uw huis verzekert tegen brand en andere gevaren. Hierdoor heeft de bank de zekerheid dat grote schade aan uw huis kan worden hersteld.

Huurbeding

Zonder toestemming van de bank mag u uw woning niet verhuren. Bovendien mag u de huur niet voor lange tijd vooruit laten betalen. De reden hiervoor is dat de woning bij openbare verkoop dan veel minder zal opbrengen.

Het huurbeding wordt ingeschreven in de openbare registers. Wordt het huis dan toch zonder toestemming verhuurd, dan hoeft de bank daar bij openbare verkoop geen rekening mee te houden. Meestal moet de huurder dan vertrekken. Als de huurder hierdoor kosten maakt, kan hij u daarvoor aansprakelijk stellen.

Extra waarborg: een overlijdensrisicoverzekering

Uw hypotheekbank vraagt vaak om een extra waarborg; een overlijdensrisicoverzekering. Voor banken is zo'n verzekering een extra zekerheid dat zij de lening terugkrijgen. Want als u overlijdt, kan met de uitkering uit de verzekering in ieder geval een deel van de schuld worden afbetaald.

Een levensverzekering is trouwens niet altijd nodig. Bijvoorbeeld als de waarde van de woning veel hoger is dan het hypotheekbedrag. Vraag aan uw hypotheekadviseur hoe dit precies zit.

Let op: een uitkering uit een levensverzekering kan vervelende fiscale gevolgen hebben voor uw eventuele partner of (andere) erfgenamen. Uiteraard kan uw notaris u hierover veel meer vertellen.

Hoe zit dat met een nieuwbouwwoning?

Koopt u een nieuwbouwwoning, dan gaan veel dingen nét iets anders. Een nieuwbouwwoning koopt u bijvoorbeeld 'vrij op naam'. U betaalt dan geen notariskosten voor de overdracht (de 'kosten koper'. De koopsom betaalt u voor de grond en voor de bouw van het huis betaalt u een aanneemsom. In plaats van overdrachtsbelasting betaalt u btw over deze bedragen.

Koop-/aanneemovereenkomst

Bij een nieuwbouwwoning krijgt u niet alleen te maken met een koopcontract, maar ook met een aanneemovereenkomst. Vaak gecombineerd in een koop-/aanneemovereenkomst.

De aannemingsovereenkomst is nodig omdat u een stuk grond koopt en daarnaast de aannemer opdracht geeft om op dat stuk grond een huis te bouwen. In de aannemingsovereenkomst staat wat de aannemer gaat bouwen en wanneer hij dat moet opleveren.

De koop-/aanneemovereenkomst is meestal een modelovereenkomst. De meest voorkomende bepalingen staan er dus al in. Al moet u nog wel de ontbindende voorwaarden toevoegen, de bouwrente en de bouwtijd. Soms staan er ook bepalingen in die niet zo vaak voorkomen. Bijvoorbeeld dat u verplicht bent een bepaalde kleur verf te gebruiken voor de kozijnen. Of dat u verplicht een bepaald type hek moet plaatsen. Houdt u zich niet aan die afspraken, dan kan dat soms een flinke boete opleveren.

Het is daarom altijd verstandig om kritisch te kijken naar de koop-/aanneemovereenkomst. Ook als het gaat om een modelovereenkomst. Voor een onafhankelijk juridisch advies over eventuele aanpassingen kunt u natuurlijk altijd terecht bij de notaris.

Betalen in termijnen

Voor een bestaande woning moet u in één keer de koopsom betalen. Bij een nieuwbouwwoning betaalt u meestal in termijnen. Iedere keer als de bouw een stukje verder is, betaalt u een deel van de aanneemsom. In de koop-/aanneemovereenkomst staat hoeveel u wanneer moet betalen.

Bouwrente

Tot uw woning wordt opgeleverd, moet u soms bouwrente betalen aan de aannemer. Deze bouwrente is van tevoren vastgesteld.

Garantie- en waarborgregelingen

Het gebeurt helaas wel eens dat de aannemer failliet gaat. Daar zit u dan, met een woning die niet af is. Om de woning af te laten bouwen, moet u meestal zelf een nieuwe aannemer inhuren. De kans is groot dat uw totale kosten dan veel hoger zijn dan wat u oorspronkelijk had afgesproken.

Daarom is het belangrijk dat u hiertegen verzekerd bent. U hoeft hiervoor geen aparte verzekering af te sluiten. Er zijn namelijk speciale garantie- en waarborgregelingen. Let u er daarom op dat u alleen een overeenkomst tekent als daar een garantiecertificaat bij zit van een betrouwbare organisatie. U heeft dan een afbouwgarantie, zonder dat u daar extra voor hoeft te betalen. Ook krijgt u voor een bepaalde periode een garantie op de kwaliteit van uw woning.

Algemene voorwaarden

Bij een koop-/aannemingsovereenkomst krijgt u ook Algemene Voorwaarden. Hierin staan uw rechten en plichten én die van de aannemer of projectontwikkelaar. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld: herstel van gebreken, verzekering of risico tijdens de bouw.

Projectnotaris

Bij een groot bouwproject is er bijna altijd een projectnotaris die alle overdrachten doet voor het hele project. De kosten hiervoor betaalt de aannemer of projectontwikkelaar. U hoeft dus alleen nog maar notariskosten voor uw hypotheekakte te betalen. Het is natuurlijk het makkelijkst om hiervoor ook naar de projectnotaris te gaan. Maar dat hoeft niet.

5%-regeling

Bij een nieuwbouwwoning geldt altijd de 5%-regeling. Daarbij stort u 5 procent van de aanneemsom op een depotrekening bij de notaris. De aannemer krijgt deze 5 procent pas als het huis volgens afspraak en zonder gebreken is opgeleverd. En als er gebreken zijn, moet hij ze eerst herstellen. Een mooie stok achter de deur dus.

Let u er wel op dat u binnen drie maanden na de oplevering aan de notaris doorgeeft of hij (een deel van) het geld langer moet vasthouden. Doet u dit niet, dan wordt het geld vrijgegeven. Dus ook als de aannemer zijn afspraken niet nakomt.

Moet ik nog wat regelen als ik een huis met mijn partner koop?*Bij einde relatie*

Als u een huis koopt met uw partner, is het verstandig om daarover afspraken te maken in een samenlevingscontract of in partnerschaps- of huwelijkse voorwaarden. Bijvoorbeeld over hoe de inboedel wordt verdeeld als u uit elkaar gaat. Wie welk deel van de hypotheek betaalt. Of hoeveel vermogen u zelf had ingelegd toen u samen de woning kocht.

Bij overlijden

Volgens de wet gaat de woning bij overlijden automatisch naar de overblijvende partner. Maar dit automatisme geldt alleen voor gehuwden of mensen met een geregistreerd partnerschap. Gaat u 'gewoon' samenwonen, dan moet u daarom in een samenlevingscontract of testament laten opnemen dat de woning naar de overblijvende partner gaat. Bent u alleenstaand, dan gaat de woning naar uw wettelijke erfgenamen. Wilt u zelf bepalen wie uw woning erft, dan kunt u beter een testament laten opmaken.

Oplossing

U kunt het samenlevingscontract, de partnerschaps- of huwelijkse voorwaarden of een testament tegelijk met de overdracht regelen. Daarnaast kan het verstandig zijn om een levensverzekering met overlijdensuitkering af te sluiten. Als u een hypotheeklening afsluit, is zo'n verzekering vaak zelfs verplicht. Heel belangrijk daarbij is wie de uitkering krijgt als u (of uw partner) overlijdt en of er erfbelasting over de uitkering moet worden betaald. Vraag uw notaris hierover om advies. Op basis van uw persoonlijke situatie kan hij u vertellen wat er precies op uw polis moet staan. Heeft u de verzekering al afgesloten? Het is bijna altijd mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, al moet dat soms in overleg met de hypotheekbank.

Alles is rond. Is het huis nu echt van mij?

Het koopcontract is getekend, de bedenktijd voorbij en de ontbindende voorwaarden bleken niet nodig? Wacht toch nog even met de champagne. Want ook dan is het huis nog steeds niet uw

eigendom. De woning moet namelijk nog officieel worden overgedragen. Daarvoor moet u naar de notaris.

Hoe werkt dat, de overdracht van een woning?

Bij de overdracht tekent u de leveringsakte en de hypotheekakte. De leveringsakte wordt ook getekend door de verkoper en de notaris. En de hypotheekakte door uw bank en de notaris. Vaak wordt een medewerker van de notaris gemachtigd om te tekenen namens de verkoper en de bank.

Daarna zorgt de notaris ervoor dat een afschrift van de leveringsakte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Ook uw hypotheekakte wordt geregistreerd in de openbare registers. Iedereen kan dan zien dat u de nieuwe eigenaar bent van het huis en dat u een hypotheek heeft afgesloten.

Het Kadaster houdt een registratie bij van alle onroerende zaken, zoals woningen, grond of bedrijfspanden. Ook houdt het Kadaster bij wie recht heeft op deze onroerende zaken. Bijvoorbeeld wie eigenaar is van een huis of aan welke hypotheekbank dat huis in onderpand is gegeven.

Welke kosten moet ik betalen?

Als u een huis koopt, kost dat geld. Niet alleen moet u het huis betalen, maar u betaalt ook kosten om het huis op uw naam te zetten en voor uw hypotheek.

Vaak wordt gezegd dat de kosten koper zo'n 10 procent zijn. De meeste mensen denken daardoor dat de notaris zoveel geld kost. Maar dat is een fabeltje. Het grootste deel van de kosten koper betaalt u via de notaris, maar niet áán de notaris.

U ziet de kosten wel allemaal terug op de nota van de notaris. Maar veel van deze kosten betaalt hij dus weer aan anderen, zoals de Belastingdienst. Hieronder staan de belangrijkste kosten. Sommige van deze kosten hoeft u trouwens niet te betalen als de verkoper de kosten voor de overdracht betaalt.

Kosten voor het Kadaster

Aan het Kadaster moet u kosten betalen voor het inschrijven van de leveringsakte en de hypotheekakte en de onderzoeken van de notaris. De betaling gaat via de notaris, omdat hij de inschrijving regelt.

Notariskosten

De notaris betaalt u voor zijn werkzaamheden. Sommige werkzaamheden zijn standaard, andere niet. Er zijn geen vaste tarieven, daarom kan het verstandig zijn om van tevoren te vragen naar de kosten. Moet de notaris veel problemen oplossen, dan kunnen de kosten hoger uitvallen dan hij eerst had aangegeven. Zeker als hij pas op het laatste moment aan de slag kan.

Overdrachtsbelasting

Als u een bestaande woning koopt, moet u 6 % overdrachtsbelasting betalen. De notaris regelt de aangifte en maakt het bedrag over naar de Belastingdienst. U hoeft dat dus niet zelf te doen. Vanaf 14 juni 2011 is een begunstigende regeling voor woningen; het tarief voor de overdrachtsbelasting is slechts 2 %.

Btw

Koopt u een nieuwbouwwoning, dan betaalt u geen overdrachtsbelasting. In plaats daarvan betaalt u btw. Ook de btw wordt door de notaris overgemaakt naar de verkoper.

Kosten makelaar

Als u een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, moet u de makelaar courtage betalen. U kunt de notaris vragen om het bedrag aan de makelaar te betalen.

Zakelijke lasten en belastingen

Bij zakelijke lasten en belastingen moet u denken aan rioolrecht, OZB, waterschapslasten of erfpachtcanon. U moet deze lasten en belastingen betalen vanaf het moment dat u de eigenaar bent van het huis. Maar vaak heeft de verkoper alles al voor het hele jaar betaald. De notaris zorgt er dan voor dat de verkoper het teveel betaalde terugkrijgt.

Aftrekbaarheid kosten

Sommige hypotheekkosten zijn aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Kijkt u op www.belastingdienst.nl welke kosten precies aftrekbaar zijn en hoe u dat moet regelen.

Wanneer moet ik betalen?

Op de nota van de notaris staat welke bedragen u krijgt en welke bedragen u moet betalen. Aan de pluskant staat bijvoorbeeld het hypotheekbedrag. Aan de minkant de overdrachtsbelasting. Het eindbedrag op de nota kan negatief of positief zijn. Is het eindbedrag voor u negatief, dus u moet bijbetalen, dan moet u het bedrag ruim voor de overdracht overmaken op de rekening van de notaris. Is het geld niet op tijd binnen? Dan gaat de overdracht niet door. Is het eindbedrag voor u positief, dan ontvangt u het bedrag na de inschrijving bij het Kadaster. Behalve als er toch nog problemen zijn.

Betaal ik alle notariskosten of moet de verkoper ook betalen? Wie de kosten betaalt, spreekt u af in het koopcontract. Meestal moet u alle notariskosten betalen die horen bij de overdracht van de woning. Maar soms betaalt de verkoper (een deel van) deze kosten. Bijna altijd bij nieuwbouwwoningen. En steeds vaker bij bestaande woningen.

Degene die de notariskosten betaalt voor de overdracht, kiest vaak de notaris. En voor de verkoper kan het prettig zijn dat hij de notaris kan kiezen. Meestal is dat dan de notaris die hem ook heeft geholpen het huis te kopen. Die kan dan namelijk, voor de overdracht, al veel dingen regelen. Zeker als zijn situatie wat lastiger is kan dat een uitkomst zijn. Bijvoorbeeld bij een overlijden, als de woning onderdeel is van een erfenis.

U hoeft dan de kosten voor de leveringsakte meestal niet te betalen. U hoeft ook niet zelf op zoek te gaan naar een notaris. Zeker als u voor het eerst een huis koopt, kan dat best lastig zijn. En de verkoper heeft vaak al een notaris, hij heeft tenslotte al eens een huis gekocht.

Waarom moet ik eigenlijk naar de notaris?

In Nederland, en bijna overal in Europa, regelt de notaris alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. Daardoor weten alle partijen zeker waar ze aan toe zijn. In andere landen, zoals Amerika, kennen ze geen notaris. Daar moeten kopers een dure verzekering afsluiten om eventuele problemen achteraf op te lossen. Bovendien hebben kopers en verkopers daar ook vaak een eigen adviseur. De kosten kunnen daardoor hoog oplopen. Daarnaast wordt daar relatief veel gefraudeerd met woningen. Bijvoorbeeld door een woning aan meerdere mensen tegelijk te verkopen of door een woning te verkopen terwijl de eigenaar van niets weet!

Dit soort problemen zijn er in Nederland gelukkig niet. Vergeleken met de meeste andere landen, bent u in Nederland niet alleen het beste af, maar ook het goedkoopste uit. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar uw belangen én die van de verkoper. Hij doet ook allerlei onderzoeken. Naar uw achtergrond en die van de verkoper. Als er iets niet in orde is en problemen kan opleveren, trapt hij direct op de rem. En meestal zorgt hij er voor dat de problemen meteen wordt opgelost.

De notaris doet dus heel veel voor u. Maar het meeste doet hij achter de schermen, zodat u alleen nog maar de aktes hoeft te tekenen.

Financiële spin in het web

De notaris bewaakt ook de financiële kant van de overdracht. Hij zorgt er bijvoorbeeld voor dat de bank en de verkoper hun geld krijgen. Daarbij wordt natuurlijk gelijk overgestoken. De koopsom wordt dus pas betaald als zeker is dat u eigenaar wordt van de woning.

Maar zo'n akte is toch al kant-en-klaar?

Een akte is altijd maatwerk, want iedere situatie is anders. Maar bepaalde stukken tekst zijn wel hetzelfde of lijken in ieder geval erg

op elkaar. Dat moet ook wel. Het is namelijk belangrijk dat in de akten omschrijvingen en begrippen staan die wettelijk geldig zijn. Het is makkelijker om dat te controleren als alles zoveel mogelijk hetzelfde is.

Wat moet de notaris onderzoeken?

De notaris moet tientallen onderzoeken doen, voor u eigenaar bent van de woning. Op www.notaris.nl vindt u een uitgebreid overzicht van deze onderzoeken. Hieronder staat een samenvatting. De notaris controleert bij het Kadaster onder andere of alle gegevens van de woning kloppen. Daarnaast controleert hij of er hypotheek of beslagen op het huis rusten. Als dat zo is, kan de overdracht misschien niet doorgaan. Hij zal daarom op zoek gaan naar een oplossing.

Verder controleert hij of de verkoper tussen de koop en verkoop van zijn woning is gescheiden. In dat geval heeft de ex-partner namelijk misschien nog recht op de woning. Ook controleert hij of er geen juridische belemmeringen zijn. Hierbij kunt u denken aan een voorkeursrecht van de gemeente of een saneringsbeschikking.

MR G.G. ZWANIKKEN

NOTARIS
VELP

Voor meer informatie:


NOTARISKANTOOR ZWANIKKEN

Vijverlaan 21 - 6881 HL Velp

tel.: 026 - 361 79 21

fax : 026 - 363 51 38

email: notaris@zwanikken.nl



De uitgangspunten van kantoor zijn kwaliteit, snelheid en maatwerk. Alle werkzaamheden worden op uurbasis in rekening gebracht. De tijdsbesteding is enerzijds afhankelijk van uw persoonlijke situatie, wensen en verlangens en anderzijds van de wettelijk vereiste werkzaamheden. Te allen tijde zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Notariskantoor Zwanikken welke op verzoek worden toegezonden en welke zijn te raadplegen op www.zwanikken.nl



DE MAINTIENDRAI
MR G.G. ZWANIKKEN

NOTARIS
VELP