WONING KOPEN

Alles over uw rechten en plichten als u een woning koopt, de rol van de notaris en nog veel meer.

KNB
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Wat vindt u in dit boekje?

In dit boekje leest u niet hoe u het huis van uw dromen vindt. Dat kunt u heel goed zelf bedenken. Wel leest u wat u allemaal moet doen voor een huis úw droomhuis is. Wat moet u regelen? Wat zijn uw rechten en plichten? Wat zijn veelvoorkomende problemen? En waarom moet u eigenlijk naar de notaris?

De informatie in dit boekje houdt alleen rekening met de huidige wet- en regelgeving. Wilt u na het lezen van dit boekje nog meer informatie, kijk dan op www.notaris.nl. U kunt ook bellen met de Notaristelefoon of contact opnemen met uw notaris.

Moeilijke begrippen
Als u een woning koopt, komt u enkele moeilijke begrippen tegen. Daar kunnen wij niets aan veranderen. Maar wij leggen u natuurlijk wel uit wat deze begrippen betekenen. Op de pagina waar het moeilijke begrip voorkomt. En aan het eind van dit boekje, in een begrippenlijst.

Waarom zou ik dit boekje moeten lezen? ... 7
Waar heb ik een koopcontract voor nodig? ... 7
Maar je hebt toch ook een voorlopig koopcontract? ... 7
Wat staat er eigenlijk in een koopcontract? ... 7
Hoe kom ik aan een koopcontract? ... 8
Via een makelaar of andere adviseur ... 8
Zelf doen? ... 8
De beste optie: de notaris ... 8
Waarom een koopcontract via de notaris? ... 9
Alle informatie, betere afspraken ... 9
Zekerheid over rechten en plichten ... 9
Bescherming ... 9
Wat moet ik nog meer weten voor ik teken? ... 10
Geen eigendom maar erfpacht ... 10
Huisvestingsvergunning ... 11
Waarborgsom ... 11
Bankgarantie ... 11
Wat is inbegrepen en wat niet ... 11
Bezwarende bepalingen ... 12
Welke ontbindende voorwaarden heb ik nodig? ... 14
Voorbehoud financiering hypotheek ... 14
Voorbehoud huisvestingsvergunning ... 14
Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie ... 14
Voorbehoud bouwtechnische keuring ... 14
Voorbehoud wijziging woning ... 15
Voorbehoud gebreken ... 15
Voorbehoud verkoop woning koper ... 15
Hoe zit het precies met mijn bedenktijd? ... 16
Wat als ik de bedenktijd niet gebruik? ... 16
Hoe werkt de bedenktijd? ... 16
Hoe gebruik ik mijn bedenktijd? ... 16
Geen ontbindende voorwaarden, geen bedenktijd meer, toch afzien van de koop? ... 17
Wat als ik de afspraken niet nakom? ... 17
Hoe zit het met verborgen gebreken? ... 17
Wat als de verkoper niet alle gebreken noemt? ... 17
Ben ik verplicht zelf onderzoek te doen? ... 19

En na de overdracht, als er toch gebreken zijn? ... 19
Zelf onderzoek gedaan? ... 19
Verwachtingen bijstellen ... 19
De verkoper heeft gelogen ... 19
Hoe stel ik de verkoper aansprakelijk? ... 20
Wat als de verkoper niet meewerkt? ... 20
En wat als sommige dingen verdwenen zijn? ... 20
Wat moet ik weten over mijn hypotheek? ... 20
Hoe werkt een hypotheek? ... 20
Wat is een hypotheek precies? ... 21
Hypotheeknemer of hypotheekgever ... 21
Bijzondere bepalingen in de hypotheekakte ... 21
Uw huis als onderpand ... 21
Recht op openbare verkoop ... 21
Opstalverzekering ... 21
Huurbeding ... 22
Extra waarborg: een overlijdensrisicoverzekering ... 22
Waar moet ik op letten bij het kopen van een appartement? ... 23
Wat is een appartementsrecht en waarvoor is een splitsingsakte? ... 23
Wat is een reglement van splitsing en wat staat hierin over gemeenschappelijke ruimten? ... 24
Wat staat in het huishoudelijke reglement? ... 24
Wat doet de Vereniging van Eigenaren? ... 25
Waar bestaan de servicekosten uit? ... 25
Hoe zit dat met een nieuwbouwwoning? ... 27
Koop-/aannemingsovereenkomst ... 27
Betalen in termijnen ... 28
Bouwrente ... 28
Garantie- en waarborgregelingen ... 28
Algemene voorwaarden ... 28
Projectnotaris ... 28
5%-regeling ... 29
Moet ik nog wat regelen als ik een huis met mijn partner koop? ... 29
Bij einde relatie ... 29
Bij overlijden ... 29

Alles is rond. Is het huis nu echt van mij? 30
Hoe werkt dat, de overdracht van een woning? 30
Wat doet het Kadaster? 30
Welke kosten moet ik betalen? 31
Kosten voor het Kadaster 31
Notariskosten 31
Overdrachtsbelasting 31
Btw 31
Kosten makelaar 32
Zakelijke lasten en belastingen 32
Aftrekbaarheid kosten 32
Wanneer moet ik betalen? 32
Betaal ik alle notariskosten of moet de verkoper ook betalen? 32
Waarom zou een verkoper de notaris betalen? 34
Wat heb ik eraan? 34
Waarom moet ik eigenlijk naar de notaris? 34
Financiële spin in het web 35
Maar zo'n akte is toch al kant-en-klaar? 35
Wat moet de notaris onderzoeken? 35
Begrippenlijst 36

‘Onze kinderen krijgen in ons nieuwe huis allebei een eigen kamer. Ze mogen ook nog zelf het behang kiezen. Maar het leukst vinden ze dat we in onze oude buurt blijven wonen. Hoeven ze tenminste geen nieuwe vriendjes te maken.’

Waarom zou ik dit boekje moeten lezen?

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.

Waar heb ik een koopcontract voor nodig?

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 afspreekt 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*.

Partner
Volgens de wet is een partner iemand waarmee u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft

Koopcontract
Hierin staan alle afspraken tussen koper en verkoper over de koop van een woning

Ontbindende voorwaarde
Officiële reden waarom u een gemaakte afspraak niet hoeft na te komen

Overdracht
Als de woning van eigenaar wisselt. Dit heet ook wel de levering

Waarborgsom
Een bedrag dat gebruikt wordt als onderpand

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 naar toe moet voor de overdracht, beschikt over die speciale kennis.

In gebreke blijven
Als u uw verplichtingen niet nakomt

Beslag leggen op een huis
Hierdoor krijgt een andere partij het recht het huis te verkopen als een schuld niet wordt betaald

Alle informatie, betere afspraken
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.

Zekerheid over rechten en plichten
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 halfjaar 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 bepalingen als *lasten en beperkingen*, *erfdienstbaarheden* en *kwalitatieve verplichtingen*. Het is dan wel zo fijn dat u weet waarmee u precies akkoord gaat. Zeker omdat deze bepalingen 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 bepalingen.

Geen eigendom maar erfpacht

Soms koopt u niet het huis of de grond waar het huis op staat, maar 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 geen vergoeding meer te betalen. U kunt de canon in sommige gevallen ook zelf afkopen. Maar laat u daarover eerst goed adviseren door de notaris. De jaarlijkse canon is namelijk vaak aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De afkoopsom niet.

Let op: het kan lastig zijn om de financiering rond te krijgen voor een woning met erfpacht. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw notaris over de erfpachtvoorwaarden. En informeer bij uw bank naar de financieringsvoorwaarden.

Lasten en beperkingen
Bepalingen die het wonen in het huis negatief kunnen beïnvloeden

Erfdienstbaarheden
Als anderen gebruik mogen maken van uw grond

Kwalitatieve verplichtingen
Afspraken met de buren over wat wel en niet mag

Erfpacht
Als u een recht heeft om het huis en de grond te gebruiken, terwijl een ander de eigenaar blijft. Hiervoor moet u vaak een vergoeding (canon) betalen

Canon
De jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond en het huis van iemand anders

Erfpachtrecht
Het recht om een stuk grond en een huis te gebruiken zonder dat u er eigenaar van bent

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.

Waarborgsom
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.

Bankgarantie
Niet iedereen heeft 10 procent van de koopsom liggen voor een waarborgsom. Daarom is het vaak ook mogelijk om een *bankgarantie* af te 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
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.

Huisvestingsvergunning
Vergunning van een gemeente om in een (goedkope) woning te mogen wonen

Bankgarantie
Als de bank aan iemand anders de garantie geeft dat u een bepaald bedrag kunt betalen. Hiervoor betaalt u de bank een vergoeding

Bezwarende bepalingen
Veelvoorkomende *bezwarende bepalingen* zijn:

Bezwarende bepalingen
Bepalingen over zaken die het wonen kunnen beïnvloeden

Recht van overpad
Het recht om ongehinderd een stuk grond van iemand anders over te steken

• 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.

‘Echt geweldig, onze eerste koopwoning!
Ook spannend, omdat je veel moet vastleggen.
Gelukkig heeft onze notaris ons goed geadviseerd.
En toen we daar toch zaten, hebben we meteen
maar de voogdij in ons testament laten opnemen.
Want een eigen huis is wel belangrijk, maar wat
als er iets met ons gebeurt?’

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.

Bouwtechnische keuring
Een bouwkundig onderzoek naar de kwaliteit van de woning

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, u kunt 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 herstelkosten 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.

Bedenktijd
De tijd die u krijgt om zonder reden af te zien van de koop

Afschrift
Een (officiële) kopie

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 vrijdagochtend 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, geen 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.

Informatieplicht
De plicht van de verkoper om u te informeren over de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op uw woonplezier

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.

‘Je kijkt nu naar een trots en gelukkig mens. Mijn eigen huis! Het was wel een hele zoektocht, want ik wilde een woning waar ik niets aan hoefde te doen. Ik heb namelijk twee linkerhanden. Maar de vorige eigenaar was gelukkig wel heel erg handig, dus ik kan er zo in!’

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.

Verborgen gebreken
Gebreken die niet meteen zichtbaar zijn

Onderzoeksplicht
Uw plicht om onderzoek te doen naar de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op uw woonplezier

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.

Zelf onderzoek gedaan?
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.

Verwachtingen bijstellen
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.

De verkoper heeft gelogen
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. Daarom staan hieronder de belangrijkste hypotheektermen met een uitleg. In dit boekje praten we, om het u makkelijker te maken, trouwens wel over het afsluiten of krijgen 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.

Hypotheekakte
Een akte waarin staat dat uw huis het onderpand is voor een hypotheeklening van een bepaalde bank

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 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*.

Hypotheek
Als uw huis het onderpand is voor een lening

Hypotheekgever
De persoon die een lening afsluit met het huis als onderpand; u dus

Hypotheeknemer
De bank die u een hypotheeklening geeft met uw huis als onderpand

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.

Uw huis als onderpand
In het hoofdstuk hiervoor staat waarom uw huis het onderpand is voor de lening en wat dat betekent.

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. Het onderpand, uw huis, houdt daardoor zijn waarde.

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 hypotheek-bedrag. Vraag aan uw hypotheekadviseur hoe dit precies zit.

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

Huurbeding
Voor het verhuren van uw huis moet u eerst toestemming hebben van de hypotheekbank

Overlijdensrisicoverzekering
Een levensverzekering die uitkeert als u overlijdt

Erfgenaam
Iemand die volgens de wet of een testament recht heeft op (een deel van) de erfenis

Waar moet ik op letten bij het kopen van een appartement?

Bij het kopen van een woning die onderdeel is van een groter gebouw, koopt u een zogenoemd *appartementsrecht*. Dat betekent dat u juridisch eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het hele gebouw en het recht om uw woning te mogen gebruiken. U bent dan samen met alle andere appartementsbewoners eigenaar van het hele gebouw.

Er gelden dan ook regels waar alle eigenaren zich aan moeten houden. Het is belangrijk om van te voren te weten wat de verantwoordelijkheden van eigenaren zijn, welke huisregels er tussen bewoners gelden en hoe hoog de kosten voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimten zijn. Laat u zich hier niet achteraf door verrassen.

Wat is een appartementsrecht en waarvoor is een splitsingsakte?

Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw onder te verdelen in kleinere gebruiksruimten. Juridisch heet dat: splitsing in appartementsrechten. De notaris maakt een zogenoemde *splitsingsakte* op, waarbij een tekening hoort. Op die plattegrond worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten duidelijk aangegeven. Alle appartementseigenaren zijn dus samen ook eigenaar van het hele gebouw. Een bewoner mag als mede-eigenaar dan ook van alle gezamenlijke ruimten gebruik maken. Meestal zijn dit bijvoorbeeld een binnentuin, dakterras, trappenhuis of hal. Appartementsrechten kunnen verschillen in grootte en vorm. Zo kan het ook gaan om een park met vakantiewoningen of een groot complex met winkels en woningen.

De *splitsingstekening* en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers bij het Kadaster ingeschreven. Ze zijn voor iedereen op te vragen en in te zien. Deze documenten kunnen bijvoorbeeld bij misverstanden duidelijkheid verschaffen over wie de eigenaar is.

Appartementsrecht
Aandeel in een gebouw met alleengebruik van een gedeelte ervan

Splitsingsakte
Notariële akte die de grenzen beschrijft tussen de appartementen onderling en de gemeenschappelijke ruimten. Hier vindt u ook het splitsingsreglement

Splitsingstekening
Tekening die de grenzen aangeeft tussen appartementen onderling en de gemeenschappelijke ruimten

Wat is een reglement van splitsing en wat staat hierin over gemeenschappelijke ruimten?
Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het *reglement van splitsing*. Hierin staan gedragsregels voor eigenaren en bewoners. Voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals gangen, trappen, de hal, een dakterras en een omliggende tuin bevat het reglement een aantal gebruiksbepalingen.

Reglement van splitsing
Beschrijft de rechten en plichten van de appartementseigenaren

Huishoudelijk reglement
Beschrijft de gedrags- en gebruiksregels voor de appartementseigenaren en huurders

Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage in gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten en de technische installaties, zoals liften, centrale antenne-installatie en fundering. Over het algemeen moeten alle appartementseigenaren meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten. U bent tenslotte allemaal eigenaar van het gehele gebouw. De eigenaar van een penthouse moet dus ook aan het onderhoud van de riolering meebetalen, en de eigenaar van de benedenwoning ook aan het onderhoud van het dak.

Wat staat in het huishoudelijke reglement?
Het spreekt vanzelf dat u als appartementseigenaar uw woning zo dient te gebruiken en te onderhouden, dat u de andere bewoners niet tot overlast bent. U moet bijvoorbeeld zorgen dat er geen verstoppingen in sanitair ontstaan, u mag niet zomaar een televisieschotel plaatsen en u mag ‘s nachts de muziek niet hard aanzetten. U zit als het ware in een leefgemeenschap en dient zich daarnaar te gedragen.

Uw rechten en verplichtingen zijn niet alleen te vinden in de wet en het reglement van splitsing, maar ook in een *huishoudelijk reglement*. Een eigenaar of huurder die zich niet aan de afspraken houdt en daardoor andere bewoners hindert, kan na waarschuwingen de toegang tot zijn eigen flat worden ontzegd. Het is dus goed om te weten wat er in het huishoudelijk reglement staat voordat u besluit het appartementsrecht te kopen.

Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd in een vergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Wat doet de Vereniging van Eigenaren?
Iedere appartementseigenaar is verplicht lid te worden van de *Vereniging van Eigenaren* (VvE). Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Denk hierbij aan onderhoud van de ruimtes die door alle eigenaren worden gebruikt. De vereniging is verplicht een reservefonds bij te houden voor toekomstige onderhoudskosten. De VvE bestaat uit een bestuur en een ledenvergadering. Het bestuur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, zoals de uitvoering van reparaties en onderhoud. Ook bij klachten over lekkage of een kapotte verwarming kunt u bij het bestuur terecht. Kortom bij alle zaken die te maken hebben met het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke installaties.

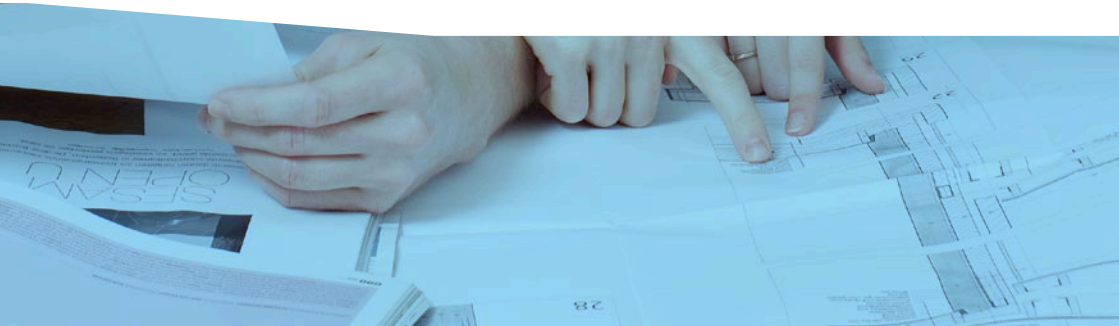
Vereniging van Eigenaren
Behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren

Servicekosten
Periodieke bijdrage aan de VvE voor gemeenschappelijke kosten

In de ledenvergadering worden besluiten genomen over het onderhoud van het gebouw en wie dit gaat doen, maar ook bijvoorbeeld over overlast van één van de bewoners. Voor een besluit is een meerderheid van stemmen nodig. Dit komt in de praktijk neer op de helft plus één, tenzij het splitsingsreglement anders bepaalt. De ledenvergadering keurt ook de uitgaven van het afgelopen boekjaar goed en bepaalt de begroting voor het volgend boekjaar. Zo kan er onder andere worden besloten dat er extra bijdragen in de servicekosten nodig zijn.

Waar bestaan de servicekosten uit?
De term '*servicekosten*' wordt in de praktijk voor verschillende zaken gebruikt. Het is daarom handig na te vragen wat daaronder wordt verstaan bij het appartement dat u wilt kopen. Soms is bijvoorbeeld ook de verwarming gemeenschappelijk en betalen alle eigenaren mee aan de stookkosten en het onderhoud van de installatie. Andere vaste posten zijn verzekering van het gebouw en schoonmaakkosten van trappen en gangen. Ook wordt een deel van de bijdrage soms gereserveerd voor incidenteel en periodiek onderzoek, zoals onderzoek van het metselwerk, schilderwerk, vernieuwing van het dak en onderzoek van de liftinstallatie.

‘Het voordeel van een nieuwbouwwoning is natuurlijk dat je het huis helemaal naar je zin kunt maken. Maar we hebben ook gehoord dat veel stellen al uit elkaar gaan als de woning nog niet eens is opgeleverd. Daarom hebben we ook gezorgd voor een goed samenlevingscontract. Niet dat we dat nodig hebben natuurlijk, maar je weet maar nooit.’



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.

In dit hoofdstuk staan nog enkele belangrijke verschillen.

Koop-/aannemingsovereenkomst
Bij een nieuwbouwwoning krijgt u niet alleen te maken met een koopcontract, maar ook met een aannemingsovereenkomst. Vaak gecombineerd in een *koop-/aannemingsovereenkomst*. 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-/aannemingsovereenkomst is meestal een *model-overeenkomst*. 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-/aannemingsovereenkomst. Ook als het gaat om een modelovereenkomst. Voor een onafhankelijk juridisch advies over eventuele aanpassingen kunt u natuurlijk altijd terecht bij de notaris.

Aanneemsom
Het bedrag waarvoor de aannemer uw huis bouwt

Koop-/aannemingsovereenkomst
Een combinatie van koopcontract en aannemingsovereenkomst

Modelovereenkomst
Een standaardovereenkomst met de meest voorkomende bepalingen

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-/aannemingsovereenkomst 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 *garantie-certificaat* 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.

Bouwrente
De rente die u tijdens de bouw aan de aannemer betaalt

Garantie- of waarborgregeling
Een regeling waardoor u garantie krijgt op (de bouw van) uw huis

Garantiecertificaat
Bewijs dat u garantie heeft op uw huis

Afbouwgarantie
De garantie dat uw huis wordt afgebouwd als er problemen zijn met de aannemer

Projectnotaris
Als er maar één notaris betrokken is bij de overdracht van woningen in een project. Normaal gesproken kiest u hiervoor een eigen notaris

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.

U kunt het samenlevingscontract, de partnerschaps- of huwelijkse voorwaarden of een testament tegelijk met de overdracht regelen.

5%-regeling
U mag de notaris vragen 5% van de aanneemsom achter te houden tot de woning naar tevredenheid is opgeleverd

Depotrekening
Rekening bij de notaris waar geld tijdelijk wordt geparkeerd tot aan bepaalde eisen is voldaan

Erfgenaam
Iemand die volgens de wet of een testament recht heeft op een (deel van de) erfenis

Testament
Een door een notaris opgestelde akte waarin staat wat er met een nalatenschap moet gebeuren

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.

Erfbelasting
Belasting die u betaalt over uw erfenis

Leveringsakte
De akte waarin de overdracht van de woning wordt geregeld

Openbare registers
Lijsten die iedereen mag inzien, bijvoorbeeld een lijst met koopwoningen

Onroerende zaken
Gebouwen, zoals woningen, bedrijfspanden en grond

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.

Wat doet het Kadaster?
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 koper
De kosten die u als koper moet betalen om eigenaar te worden van het huis

Overdrachtsbelasting
Belasting die u betaalt om eigenaar te worden van een bestaande woning

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 *overdrachtsbelasting* betalen. De notaris regelt de aangifte en maakt het bedrag over naar de Belastingdienst. U hoeft dat dus niet zelf te doen.

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.

Courtage
Bedrag dat u de makelaar moet betalen voor zijn dienstverlening

Rioolrecht
Bedrag dat u aan de gemeente moet betalen voor het gebruik van het riool

OZB (onroerendezaakbelasting)
Belasting die u aan de gemeente moet betalen omdat u eigenaar bent van een huis

Waterschapslasten
Belasting die u betaalt aan het waterschap voor het zuiveren van water en het onderhoud aan beken en sloten

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.

‘Wij zijn echt superblij met ons opknappertje. Iets anders konden we ook niet betalen. Maar het wordt precies zoals we hadden gehoopt. En gelukkig hebben we met de verkoper goede afspraken gemaakt voor het geval het net gerepareerde dak toch nog lekt.’

Waarom zou een verkoper de notaris betalen?
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.

Wat heb ik eraan?
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 worden 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. Hieronder staat een samenvatting.

De notaris controleert bij het Kadaster onder andere of alle gegevens van de woning kloppen. Daarnaast controleert hij of er hypotheken 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*.

Voorkeursrecht gemeente
Als u grond eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente

Saneringsbeschikking
Een officiële verklaring waarin staat hoe erg de verontreiniging is en wat eraan gedaan moet worden

Begrippenlijst

Aanneemsom	Het bedrag waarvoor de aannemer uw huis bouwt
Afbouwgarantie	De garantie dat uw huis wordt afgebouwd als er problemen zijn met de aannemer
Afschrift	Een (officiële) kopie
Appartementsrecht	Aandeel in een gebouw met alleengebruik van een gedeelte ervan
Bankgarantie	Als de bank aan iemand anders de garantie geeft dat u een bepaald bedrag kunt betalen. Hiervoor betaalt u de bank een vergoeding
Bedenktijd	De tijd die u krijgt om zonder reden af te zien van de koop
Beslag leggen op een huis	Hierdoor krijgt een andere partij het recht het huis te verkopen als een schuld niet wordt betaald
Bezwarende bepalingen	Bepalingen over zaken die het wonen kunnen beïnvloeden
Bouwrente	De rente die u tijdens de bouw aan de aannemer betaalt
Bouwtechnische keuring	Een bouwkundig onderzoek naar de kwaliteit van de woning
Canon	De jaarlijkse 'huur' voor het gebruik van de grond en het huis van iemand anders
Courtage	Bedrag dat u de makelaar moet betalen voor zijn dienstverlening
Depotrekening	Rekening bij de notaris waar geld tijdelijk wordt geparkeerd tot aan bepaalde eisen is voldaan
Erfbelasting	Belasting die u betaalt over uw erfenis
Erfdienstbaarheden	Als anderen gebruik mogen maken van uw grond
Erfgenaam	Iemand die volgens de wet of een testament recht heeft op een (deel van de) erfenis
Erfpacht	Als u een recht heeft om het huis en de grond te gebruiken, terwijl een ander de eigenaar blijft. Hiervoor moet u vaak een vergoeding (canon) betalen
Erfpachtrecht	Het recht om een stuk grond en een huis te gebruiken zonder dat u er eigenaar van bent
Garantiecertificaat	Bewijs dat u garantie heeft op uw huis
Garantie- of waarborgregeling	Een regeling waardoor u garantie krijgt op (de bouw van) uw huis
Huurbeding	Voor het verhuren van uw huis moet u eerst toestemming hebben van de hypotheekbank
Hypotheek	Als uw huis het onderpand is voor een lening

Hypotheekakte	Een akte waarin staat dat uw huis het onderpand is voor een hypotheeklening van een bepaalde bank
Hypotheekgever	De persoon die een lening afsluit met het huis als onderpand; u dus
Hypotheeknemer	De bank die u een hypotheeklening geeft met uw huis als onderpand
Huishoudelijk reglement	Beschrijft de gedrags- en gebruiksregels voor de appartementseigenaren en huurders
Huisvestingsvergunning	Vergunning van een gemeente om in een goedkope woning te mogen wonen
Informatieplicht	De plicht van de verkoper om u te informeren over de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op uw woonplezier
In gebreke blijven	Als u uw verplichtingen niet nakomt
Koop-/ aannemingsovereenkomst	Een combinatie van koopcontract en aannemingsovereenkomst
Koopcontract	Hierin staan alle afspraken tussen koper en verkoper over de koop van een woning
Kosten Koper	De kosten die u als koper moet betalen om eigenaar te worden van het huis
Kwalitatieve verplichtingen	Afspraken met de buren over wat niet mag of juist moet
Lasten en beperkingen	Bepalingen die het wonen in het huis negatief kunnen beïnvloeden
Leveringsakte	De akte waarin de overdracht van de woning wordt geregeld
Modelovereenkomst	Een standaard overeenkomst met de meest voorkomende bepalingen
Onderzoeksplicht	Uw plicht om onderzoek te doen naar de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op uw woonplezier
Onroerende zaken	Gebouwen, zoals woningen, bedrijfspanden of grond
Ontbindende voorwaarde	Officiële reden waarom u een gemaakte afspraak niet hoeft na te komen
Openbare registers	Lijsten die iedereen mag inzien, bijvoorbeeld een lijst met koopwoningen
Overdracht	Als de woning van eigenaar wisselt. Dit heet ook wel de levering.
Overdrachtsbelasting	Belasting die u betaalt om eigenaar te worden van een bestaande woning

Overlijdensrisicoverzekering	Een levensverzekering die uitkeert als u overlijdt
OZB (onroerendezaakbelasting)	Belasting die u aan de gemeente moet betalen omdat u eigenaar bent van een huis
Particuliere erfpacht	Als u het stuk grond 'huurt' van een particulier en niet van een gemeente
Partner	Volgens de wet is een partner iemand waarmee u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft
Projectnotaris	Als er maar één notaris betrokken is bij de overdracht van woningen in een project. Normaal gesproken kiest u hiervoor een eigen notaris
Recht van overpad	Het recht om ongehinderd een stuk grond van iemand anders over te steken
Reglement van splitsing	Beschrijft de rechten en plichten van de appartementseigenaren
Rioolrecht	Bedrag dat u aan de gemeente moet betalen voor het gebruik van het riool
Saneringsbeschikking	Een officiële verklaring waarin staat hoe erg de verontreiniging is en wat eraan gedaan moet worden
Servicekosten	Periodieke bijdrage aan de VvE voor gemeenschappelijke kosten
Splitsingsakte	Notariële akte die de grenzen beschrijft tussen de appartementen onderling en de gemeenschappelijke ruimten. Hier vindt u ook het splitsingsreglement
Splitsingstekening	Tekening die de grenzen aangeeft tussen appartementen onderling en de gemeenschappelijke ruimten
Testament	Een door een notaris opgestelde akte waarin staat wat er met een nalatenschap moet gebeuren
Verborgen gebreken	Gebreken die niet meteen zichtbaar zijn
Vereniging van Eigenaren	Behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren
Voorkeursrecht gemeente	Als u grond eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente
Waarborgsom	Een bedrag dat gebruikt wordt als onderpand
Waterschapslasten	Belasting die u betaalt aan het waterschap voor het zuiveren van water en het onderhoud aan beken en sloten
5%-regeling	U mag de notaris vragen 5% van de aanneemsom achter te houden tot de woning naar tevredenheid is opgeleverd

Meer informatie?

Op onze website, www.notaris.nl, vindt u meer informatie over het kopen en verkopen van een woning en over de notaris. Ook over andere onderwerpen vindt u daar informatie. Zoals over nalatenschappen en testamenten, een samenlevingscontract en huwelijkse voorwaarden of het oprichten van een onderneming.

Contact

Heeft u vragen over het kopen van een woning? Of vraagt u zich af wat een notaris nog meer voor u kan doen? Belt u dan met de notarissen van de Notaristelefoon, via telefoonnummer (0900) 346 93 93 (€ 0,80 per minuut). U kunt de Notaristelefoon iedere werkdag bereiken tussen 9 en 14 uur.

Versie	mei 2014
Uitgave	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Postbus 16020, 2500 BA Den Haag
Fotografie	p1, p2, p13, p18, p26, p33 Benders & Stevens, Utrecht Hollandse Hoogte, Amsterdam: p6 Theo van Pelt p6 Imagesource p13 Sabine Joosten, p15 Mariette Carstens p18 Cynthia Boll
Ontwerp	Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam
Druk	Lifoka kopie en print bv, Den Haag

Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag

116

KNB
Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie