



BROCHURE
EIGEN WONING KOPEN

GEWOON GOED GEREGELD

Een woning kopen: goed geregeld

Een woning kopen is een grote stap. Vaak gaat het snel, er moet veel geregeld worden en u neemt beslissingen met gevolgen voor de lange termijn. Juist dan is het prettig als iemand meekijkt, controleert en overzicht houdt.

U koopt ßniet alleen een huis, maar ook rechten, verplichtingen en risico's. Denk aan afspraken uit de koopovereenkomst, juridische beperkingen op de woning en de manier waarop de betaling verloopt. Dat zijn zaken die u niet altijd direct ziet, maar die wél belangrijk zijn.

De notaris zorgt ervoor dat:

- u juridisch eigenaar wordt van de woning;
- duidelijk is wat u precies koopt;
- uw geld veilig wordt overgemaakt;
- alles volgens de wet verloopt.

In Nederland kunt u alleen via de notaris eigenaar worden van een woning. De notaris is daarbij onafhankelijk en onpartijdig. Hij of zij kijkt niet alleen naar de belangen van de verkoper, maar ook naar die van u als koper.

“

*Het draait niet alleen om de handtekening,
maar om de zekerheid daarachter.*

Charon Visser - Medewerkster onroerend goed

”



Wanneer komt de notaris in beeld?

De notaris speelt op meerdere momenten een rol bij het kopen van een woning. Soms merkt u dat direct, maar vaak gebeurt het belangrijkste werk juist op de achtergrond.

Rondom de koopovereenkomst

De koopovereenkomst is juridisch bindend. De afspraken die hierin staan, vormen de basis voor de overdracht bij de notaris. Verkoopt u het huis zonder makelaar, bijvoorbeeld binnen de familie, dan kunnen wij de koopovereenkomst voor u opstellen.

Tussen koop en overdracht

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst begint de voorbereiding. De notaris onderzoekt of de verkoper bevoegd is om te verkopen, of er geen beslagen of andere beperkingen op de woning rusten en of de gemaakte afspraken juridisch uitvoerbaar zijn. Ook wordt gekeken naar de financiering en de herkomst van het geld.

Op de dag van overdracht

Bij de afspraak op ons notariskantoor ondertekent u de eigendomsakte en, als u een hypotheek afsluit, de hypotheekakte. De notaris legt uit wat u tekent en beantwoordt uw vragen. Vanaf dit moment bent u officieel eigenaar van de woning.

Na de overdracht

Na het tekenen zorgt de notaris voor de inschrijving van de eigendomsakte bij het Kadaster. Pas daarna wordt de koopsom uitbetaald aan de verkoper. Alles is dan juridisch afgerond.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst vormt de basis voor de aankoop van uw woning. In dit document worden alle belangrijke afspraken vastgelegd, van de koopsom tot de datum van overdracht.

Dat betekent dat u vastzit aan de koop. Alleen als er duidelijke voorbehouden zijn opgenomen, kunt u onder bepaalde voorwaarden nog van de koop af. Staat er in de overeenkomst een boete, dan geldt die ook als de koop uiteindelijk niet doorgaat. In veel gevallen is die boete aanzienlijk.

Daarom is het belangrijk om de koopovereenkomst zorgvuldig te lezen en goed te begrijpen wat erin staat. Let vooral op de volgende onderdelen:

- **Voorbehoud financiering**
Wat gebeurt er als het niet lukt om de hypotheek rond te krijgen? En binnen welke termijn moet dat duidelijk zijn?
- **Voorbehoud bouwkundige keuring**
Wanneer kunt u zich hierop beroepen? En welke gebreken geven recht om de koop te ontbinden?
- **Datum van overdracht**
Op welke datum wordt u juridisch eigenaar van de woning? En sluit die datum aan bij uw planning?
- **Boeteclausule**
Wat kost het als u de koop moet annuleren en in welke situaties geldt die boete?

“

De koopovereenkomst lijkt een formaliteit, maar bepaalt wat u wel en niet kunt doen als het anders loopt.

Charlotte Visser - Medewerkster onroerend goed

”



Extra bescherming na het tekenen

Tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de overdracht zit vaak een periode van enkele weken of maanden. In die periode bent u nog geen eigenaar, maar zit u wel vast aan de koop. In sommige situaties kan het verstandig zijn om de koopovereenkomst extra te laten beschermen.

Dat kan door de koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster. Hiermee wordt zichtbaar dat de woning al verkocht is. Dit biedt bescherming als er in de tussentijd iets gebeurt bij de verkoper, zoals beslaglegging of faillissement.

De inschrijving is verstandig in bijvoorbeeld de volgende gevallen:

- de overdracht pas later plaatsvindt;
- u uw oude woning en uw nieuwe woning op dezelfde dag overdraagt;
- u extra zekerheid wilt tussen koop en levering.

Wij kunnen u uitleggen of inschrijving in uw situatie nodig of verstandig is en regelen dit voor u.



Wat is de rol van de notaris hierin?

Zodra de notaris de koopovereenkomst ontvangt, start de voorbereiding. Veel van dit werk gebeurt achter de schermen, maar is essentieel voor een zorgvuldige overdracht.

De notaris onderzoekt onder andere:

- of de verkoper bevoegd is om de woning te verkopen;
- of er beslagen, hypotheek en andere beperkingen op de woning rusten;
- welke rechten en verplichtingen bij de woning horen, zoals erfdienstbaarheden;
- of de afspraken uit de koopovereenkomst juridisch uitvoerbaar zijn.

Daarnaast is de notaris wettelijk verplicht om te onderzoeken met welk geld de woning wordt gekocht. Dit kan gaan om een hypotheek, spaargeld of een schenking. Daarom krijgt u vragen en kan om documenten worden gevraagd.

Deze controles zorgen ervoor dat u koopt wat u denkt te kopen, zonder juridische verrassingen achteraf.

Geldstromen en waarborgsom

Bij het kopen van een woning gaan grote bedragen om. De notaris zorgt ervoor dat deze geldstromen veilig en correct verlopen.

Vaak betaalt u na het tekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom of wordt er een bankgarantie gesteld. Dit bedrag loopt via de notaris en wordt veilig beheerd op de derdengeldenrekening.

Op de dag van overdracht zorgt de notaris ervoor dat:

- u eerst juridisch eigenaar wordt;
- pas daarna de koopsom aan de verkoper wordt uitbetaald.

Zo worden eigendom en betaling gelijktijdig geregeld. Dit voorkomt dat geld wordt overgemaakt zonder dat u eigenaar bent, of andersom.

De akten: wat tekent u precies?

Bij de overdracht van de woning tekent u één of twee notariële akten. Dit zijn officiële documenten die grote juridische gevolgen hebben. Met uw handtekening legt u afspraken vast waar u niet zomaar op kunt terugkomen.

De eigendomsakte

Met de eigendomsakte (ook wel leveringsakte genoemd) wordt u officieel eigenaar van de woning. In deze akte staat onder andere:

- wie de koper(s) en verkoper(s) zijn;
- welke woning wordt overgedragen;
- dat de woning vrij van hypotheken en beslagen wordt geleverd, tenzij anders afgesproken;
- welke afspraken uit de koopovereenkomst worden overgenomen;
- of er bijzondere rechten of verplichtingen gelden, zoals erfdienstbaarheden.

Vanaf het moment van inschrijving van deze akte bij het Kadaster is voor iedereen zichtbaar dat u de eigenaar bent.

De hypotheekakte

Sluit u een hypotheek af? Dan tekent u ook een hypotheekakte. Hierin worden de afspraken met de bank vastgelegd. U leent geld bij de bank. Als zekerheid mag de bank de woning verkopen wanneer afspraken niet worden nagekomen.

In de hypotheekakte staat onder andere:

- hoeveel u leent;
- welke rente u betaalt;
- hoe en wanneer u aflost;
- welke verplichtingen u heeft, zoals het afsluiten van een opstalverzekering.

U ontvangt beide akten vooraf in concept. Begrijpt u iets niet of wijkt er iets af van wat u verwacht? Stel uw vragen gerust. Wij lichten dit graag toe, zodat u met een goed gevoel tekent.

De overdracht: van tekenen naar eigendom

De afspraak bij de notaris is het moment waarop alles samenkomt. Tijdens deze afspraak ondertekent u de eigendomsakte en, als u een hypotheek afsluit, ook de hypotheekakte.

De notaris controleert uw identiteit, licht de inhoud van de akten toe en beantwoordt uw vragen. U hoeft geen juridische kennis te hebben; het is juist de taak van de notaris om duidelijk uit te leggen wat u tekent. Begrijpt u iets niet of wilt u ergens bij stilstaan, geef dat gerust aan.

Voor de afspraak is het belangrijk dat:

- u een geldig identiteitsbewijs meeneemt;
- de opstalverzekering is geregeld;
- het verschuldigde bedrag op tijd op de rekening van de notaris staat.

Na ondertekening zorgt de notaris ervoor dat de eigendomsakte wordt ingeschreven bij het Kadaster. Pas op dat moment bent u officieel eigenaar van de woning. Daarna wordt de koopsom uitbetaald aan de verkoper.

Eigendom en betaling worden zo veilig en gelijktijdig geregeld. U hoeft hier zelf niets voor te doen; wij verzorgen de volledige afhandeling.



“

Op de dag van overdracht zorgen wij dat alles klopt. Pas als eigendom en betaling goed geregeld zijn, zetten we de laatste handtekening.

”

Linda Pelle - Toegevoegd notaris

Samen een woning kopen: regel het goed

Koopt u samen met uw partner een woning? Dan wordt u samen eigenaar. Dat voelt logisch, maar heeft ook juridische en financiële gevolgen waar niet iedereen vooraf bij stilstaat.

In de meeste gevallen wordt ieder voor de helft eigenaar van de woning. Dat betekent ook dat u samen verantwoordelijk bent voor de kosten, zoals de hypotheek en het onderhoud. Sluit u samen een hypotheek af, dan bent u bovendien allebei aansprakelijk voor het volledige bedrag. Ook als één van u (tijdelijk) niet kan betalen.

Daarom is het verstandig om stil te staan bij vragen als:

- wie brengt welk bedrag in?
- hoe verdeelt u de maandlasten?
- wat gebeurt er als u uit elkaar gaat?
- wat gebeurt er als één van u overlijdt?

Deze afspraken kunt u vastleggen in een samenlevingscontract, huwelijkse voorwaarden of een testament. Wat in uw situatie passend is, verschilt per persoon en per relatie. Er is geen standaardoplossing.

Door afspraken vooraf vast te leggen, voorkomt u onduidelijkheid en discussie op een moment dat u daar eigenlijk geen ruimte voor heeft. Dat geeft rust, voor nu en voor later.



Extra aandachtspunten

Niet elke woning is hetzelfde. Bij sommige vormen van eigendom spelen extra regels en afspraken. Het is belangrijk dat u zich daarvan bewust bent, omdat deze invloed kunnen hebben op uw woonsituatie, kosten en rechten.

Appartement

Koopt u een appartement, dan wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U koopt niet alleen uw eigen woning, maar ook een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De rechten en plichten die daarbij horen, staan vastgelegd in de splitsingsakte en het bijbehorende reglement. Hierin staat bijvoorbeeld wie verantwoordelijk is voor onderhoud, welke kosten u maandelijks betaalt en welke regels gelden voor gebruik en verbouwing.

Nieuwbouw

Bij een nieuwbouwwoning gelden andere afspraken dan bij bestaande bouw. De notaris houdt bij oplevering vaak 5% van de aanneemsom vast. Dit is een wettelijke regeling die u beschermt als er na oplevering nog gebreken zijn. Het bedrag wordt pas uitbetaald als eventuele problemen zijn opgelost of afspraken daarover zijn gemaakt.

Erfpacht

Bij erfpacht koopt u niet de grond, maar het recht om deze te gebruiken. Hiervoor betaalt u meestal een vergoeding. De voorwaarden verschillen per situatie en kunnen veranderen in de toekomst. Dat kan gevolgen hebben voor uw maandlasten en voor de mogelijkheden om een hypotheek te krijgen.

Bij dit soort woningen is het extra belangrijk om tijdig te weten waar u aan toe bent. De notaris kan toelichten wat dit in uw situatie betekent.

Na de overdracht: wat is nog belangrijk?

Na de overdracht bent u officieel eigenaar van de woning. De meeste zaken zijn dan geregeld, maar er zijn nog een paar aandachtspunten om rekening mee te houden.

Belasting en aftrek

Heeft u een hypotheek afgesloten, dan zijn sommige kosten fiscaal aftrekbaar. Denk aan kosten voor de hypotheekakte, hypotheekadvies en taxatie. Welke kosten dat precies zijn, vindt u terug op de nota van afrekening. De kosten voor de eigendomsakte zelf zijn niet aftrekbaar.

Wonen in een appartement

Koopt u een appartement, dan krijgt u na de overdracht te maken met de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het gebouw. Vragen over servicekosten, onderhoud of gezamenlijke ruimtes verlopen via het bestuur van de VvE.

Gebreken aan de woning

Soms ontdekt u pas na de verhuizing dat er iets mis is met de woning. Of dit voor rekening van de verkoper komt, hangt af van de afspraken in de koopovereenkomst en van de omstandigheden. De notaris was betrokken bij de overdracht, maar is geen partij bij dit soort geschillen.

Alles juridisch afgerond

De notaris zorgt ervoor dat de eigendomsakte correct is ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee is het juridische deel van de aankoop afgerond. U hoeft hiervoor zelf niets meer te doen.

Een woning kopen is een belangrijke stap. Met een goede voorbereiding en duidelijke afspraken kunt u daarna met een gerust gevoel verder.

EEN WONING KOOPT U NIET ELKE DAG. JUIST DAAROM WILT U
ZEKERHEID OP HET MOMENT DAT HET EROP AANKOMT.

Bij welke notaris komt u de akten tekenen?



Daniëlle
Katoen



Linda
Pelle



Heleen
Vos

Jan Campertlaan 10
3201 AX Spijkenisse
0181 63 20 22
info@katoennotaris.nl

katoennotaris.nl