

KOOP VAN DE WONING

Zodra verkoper en koper overeenstemming hebben bereikt kan de koop worden vastgelegd. Het vastleggen van de koop gebeurt in een koopcontract. Voordat de notaris het koopcontract opstelt doet hij onderzoek ('recherche') in het kadaster. Hij controleert dan wie de eigenaar is van de woning en of er bijvoorbeeld erfdiensbaarheden zijn ingeschreven. In het koopcontract worden de overeengekomen voorwaarden vastgelegd, zoals de koopprijs, een eventueel financieringsvoorbehoud en de datum van de overdracht. Ook eventuele meegekochte 'roerende zaken' (zoals bijvoorbeeld gordijnen, een tafel, etc.) worden bij het koopcontract vastgelegd. Meestal wordt daarvoor een lijst aan het koopcontract gehecht. Op het notariskantoor wordt het koopcontract doorgenomen en aansluitend ondertekend. Daarna heeft de koper nog drie dagen 'bedenktijd', waarin hij van de koop af kan zien.

OPLEVERING EN LEVERING VAN DE WONING

Nadat het koopcontract is ondertekend, vindt op de afgesproken datum de levering van de woning plaats. Op de leveringsdatum inspecteren partijen de woning, voordat zij naar het notariskantoor gaan. Bij die inspectie worden vaak ook de meterstanden (gas, water en elektriciteit) genoteerd. Indien alles in orde is kan de levering bij de notaris plaatsvinden. De notaris zal de leveringsakte doornemen, waarna die door de verkoper, de koper en de notaris wordt ondertekend.

Terwijl de verkoper en koper de woning inspecteren, zal de notaris diverse notariële en kadastrale onderzoeken doen. De notaris controleert bijvoorbeeld (nogmaals) welke hypotheek zijn ingeschreven op de woning. Die hypotheek worden na de levering door de notaris doorgehaald bij het Kadaster ('royement'). Ook wordt voor het ondertekenen van de leveringsakte nogmaals gecontroleerd of de verkoper nog steeds eigenaar is van de woning. Indien alles in orde is en de (bank van de) koper de koopprijs op de derdenrekening van het notariskantoor heeft voldaan, neemt de notaris de leveringsakte door en geeft hij daarop een toelichting. Na instemming van alle partijen kan de leveringsakte ondertekend ('gepasseerd') worden. Door de handtekening van de notaris wordt de akte formeel vastgelegd.

Bij de ondertekening van de leveringsakte draagt de verkoper de sleutels van de woning over aan de koper. De praktische overdracht is daarmee afgerond. Om de overdracht definitief vast te leggen, schrijft de notaris de leveringsakte in bij het Kadaster. Het Kadaster bevestigt die inschrijving kort daarna aan de notaris, waarna de notaris een 'eigendomsbewijs' toezendt aan de koper.

NOTA VAN AFREKENING

Ongeveer een week vóór de overdracht wordt de 'nota van afrekening' verzonden. Op de nota worden ondermeer de koopprijs, de overdrachtsbelasting en de hypotheek vermeld. Verder staan daarop diverse kosten van bijvoorbeeld de makelaar, de notaris en het kadaster. Omdat ook eigenaarslasten (bijvoorbeeld OZB, waterschaplasten, rioolrecht en eventuele VvE-kosten) op de nota worden verrekend, hoeven verkoper en koper na de levering in principe niets meer met elkaar te verrekenen.

VERZEKERING

Bij het ondertekenen van de leveringsakte gaat het 'risico' van de woning over op de koper. Het is daarom van belang om per de leveringsdatum een opstalverzekering af te sluiten. Indien de koper een hypotheek afsluit dan stelt de bank dat ook als voorwaarde. Een verzekeraar of tussenpersoon kan informatie verstrekken over opstal- en inboedelverzekeringen. De opstalverzekering van een appartement is vaak geregeld via de Vereniging van Eigenaars (VvE). Als lid van de VvE is de koper dan automatisch wél meeverzekerd voor de opstalverzekering, maar niet voor de inboedelverzekering.

APPARTEMENTSRECHTEN

De koop en de levering van een appartementsrecht vinden op dezelfde wijze plaats als bij een woning. Er zijn echter wel een paar verschillen. De koper van een appartementsrecht wordt bijvoorbeeld automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars ('VvE'). Alle mede-eigenaars van het gebouw zijn gebonden aan het 'splittingsreglement'. Dat reglement is vastgelegd in een splitsingsakte. In die akte staat bijvoorbeeld voor welke aandelen de eigenaars moeten bijdragen in de gemeenschappelijke kosten (in de praktijk worden dat de 'servicekosten' genoemd). De servicekosten omvatten meestal de gemeenschappelijke onderhoudskosten (buitenschilderwerk, dak, etc.) en de kosten voor de opstalverzekering. Het kan zijn dat ook een 'huishoudelijk reglement' van toepassing is. Daarin kunnen aanvullende praktische afspraken worden vastgelegd.

De notaris informeert de VvE over de koop. Het bestuur van de VvE geeft vervolgens aan de notaris door of de verkoper nog betalingen moet doen aan de VvE. Ook wordt het saldo van het reservefonds opgevraagd. Uit dat reservefonds kan toekomstig onderhoud van het gebouw worden betaald. Het reservefonds staat op naam van de VvE, verkoper en koper hoeven daarvoor niets met elkaar te verrekenen. Het kan zijn dat de VvE een beheerder heeft ingeschakeld die de administratie van de VvE verzorgt. Die beheerder kan administratiekosten in rekening brengen voor het uit- en toetreden van de verkoper en koper. Die kosten worden doorgaans verwerkt in de nota van afrekening.

ERFPACHT

In Amsterdam staan veel woningen op gemeentelijke erfpachtgrond. Dat betekent dat de gemeente eigenaar is van de grond en van het gebouw. De erfpachter heeft recht om het gebouw (of een appartementsrecht daarin) te gebruiken. Voor het gebruik van de grond en het gebouw betaalt u een erfpachtcanon.

Het kan zijn dat de erfpachtcanon in termijnen betaald moet worden. Soms is de erfpachtcanon ook voor meerdere jaren vooruitbetaald ('afgekocht'). In het koopcontract worden daarover bepalingen opgenomen.

HYPOTHEKEN

Veel kopers betalen de aankoop van hun woning uit een hypothecaire lening. Een hypotheek bestaat uit twee onderdelen: de lening én de hypotheek. De lening wordt gebruikt om de koopprijs te betalen. Omdat de bank zeker wil weten dat de koper de lening terugbetaalt, krijgt de bank een hypotheekrecht op de woning. De hypotheek geeft de bank het recht de woning (op de veiling) te verkopen, bijvoorbeeld in het geval dat de koper de rente en aflossing niet betaalt. Aan de hypotheek worden diverse voorwaarden verbonden. De woning mag bijvoorbeeld niet verhuurd of verbouwd worden zonder toestemming van de bank. De notaris zal de belangrijkste voorwaarden bij het ondertekenen van de hypotheekakte met de koper doornemen. Dat gebeurt direct na het ondertekenen van de leveringsakte. De verkoper is daar niet bij aanwezig.

EIGENDOMSBEWIJS

Zodra de leveringsakte en de hypotheekakte zijn ondertekend op het notariskantoor, worden die door de notaris ingeschreven bij het Kadaster. Ongeveer een week daarna ontvangt de koper van ons een eigendomsbewijs van de woning en een officiële kopie van de hypotheekakte.

TOT SLOT

We hebben geprobeerd om in heldere taal uitleg te geven over de koop van een woning of appartement. Deze korte uitleg kan uiteraard niet op alle punten volledig kan zijn. Er is met name aandacht besteed aan enkele hoofdpunten. Uiteraard lichten we een en ander graag aan u toe en zien we u graag voor de ondertekening van uw akte.