

HUIS KOPEN

VAN ZOEKTOCHT TOT OVERDRACHT



JAAP.NL

SPANNEND: JE GAAT EEN HUIS KOPEN!

Een spannend, maar vooral ook een heel leuk moment: je hebt besloten dat je een nieuw huis gaat kopen, of misschien wordt dit zelfs wel je eerste koophuis. Er komt dan best veel op je af: waar begin je en waar moet je allemaal over nadenken en opletten als je een huis gaat kopen? Met dit e-book kun je je van zoektocht tot overdracht voorbereiden, waardoor het kopen van jouw droomhuis vooral een mooie ervaring wordt!

Je gaat je in eerste instantie natuurlijk goed oriënteren op internet. Wat staat er te koop en wat past er binnen mijn budget? Maar voordat je dat doet, lees dan eerst nog even de tips in dit e-book, zodat jij goed weet waar jouw toekomstige huis aan moet voldoen en dat je ervoor zorgt dat je een aantal zaken goed geregeld hebt, zoals je financiën.

Ben je enthousiast geworden van een woning? Dan is het tijd voor een bezichtiging! Dat doe je niet alleen door goed rond te kijken in de woning, maar ook door van tevoren informatie te zoeken en kritische vragen te stellen aan de verkoper. Alles wat je nu te weten komt, kan later weer van pas komen in de onderhandelingen. Ook een huis bezichtigen doe je dus niet zonder enige voorbereiding.

Na het afronden van de bezichtigingen, kan het bieden beginnen. Maar wanneer ben je nu precies in onderhandeling en wat zijn de regels? Je kunt er ook voor kiezen om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. We nemen je mee in dit proces, maar ook andere belangrijke zaken, zoals de ontbindende voorwaarden, de koopovereenkomst en de overdracht komen aan bod. Kortom: allemaal belangrijke zaken waar je goed over geïnformeerd wil zijn voordat je een huis gaat kopen. Heb je nog ergens vragen over? We helpen je altijd graag verder!

INHOUDSOPGAVE

1: JE FINANCIËN GOED OP ORDE
PAGINA 4

2: ORIËNTEREN OP DE HUIZENMARKT
PAGINA 5, 6 & 7

3: TIPS VOOR DE BEZICHTIGINGEN
PAGINA 8 & 9

4: EEN BOD UITBRENGEN
PAGINA 10

5: BOUWKUNDIGE KEURING
PAGINA 11

6: ONTBINDENDE VOORWAARDEN
PAGINA 12

7: VERZEKERINGEN AFSLUITEN
PAGINA 13

8: NAAR DE NOTARIS
PAGINA 14

9: DE OVERDRACHT
PAGINA 15 & 16



1: JE FINANCIËN GOED OP ORDE

Voordat je je woonwensen op een rijtje zet, wil je weten of deze wel haalbaar zijn. Begin daarom altijd met een check van je financiële mogelijkheden.

Ga er in eerste instantie zelf een avond voor zitten: wat is je of jullie inkomen op dit moment? Hoe zijn je huidige woonlasten? Wat hou je maandelijks over? Wat ben je zelf bereid straks maandelijks uit te geven aan je vaste lasten? Hoeveel spaargeld heb je op dit moment? Bezit je al een woning, welke overwaarde (of onderwaarde) heeft deze? Denk ook alvast goed na over je toekomstplannen. Wil je over een paar jaar minder gaan werken of heb je een kinderswens? Neem dit ook mee in je berekeningen.

PLAN EEN HYPOTHEEKGESPREK

Tijdens een hypotheekgesprek krijg je informatie over de mogelijke hypotheekvormen en de bijbehorende regels. Ook wordt er gekeken naar de hypotheek die het beste bij jouw situatie past. Daarnaast bekijkt de adviseur of je in aanmerking komt voor bepaalde regelingen en hij berekent hoeveel de maximale hypotheek is die je kunt krijgen. Bij deze berekening houdt hij rekening met de mogelijkheid dat je arbeidsongeschikt of werkloos raakt, maar ook met de hoogte van jouw pensioen en bij bijvoorbeeld een scheiding of het overlijden van je partner.

Bij de meeste hypotheekadviseurs kun je terecht voor een gratis oriënterend gesprek. Vraag goed door naar jouw mogelijkheden en de kosten. Je kunt ook altijd een vrijblijvend hypotheekgesprek aanvragen via www.jaap.nl/hypotheek.

2: ORIËNTEREN OP DE HUIZENMARKT

Er zijn veel huizensites waarop je kunt zoeken naar een woning. Natuurlijk is er JAAP.NL, maar ook Funda, Huislijn, Pararius en HuizenZoeker zijn veelbezochte websites. Vaak begin je met het bekijken van de foto's en het lezen van de omschrijving. En via welke weg je ook zoekt naar jouw droomhuis, het is altijd fijn om meer informatie te krijgen dan enkel de omschrijving die door de verkoper is opgesteld.

Kijk daarom ook altijd even op JAAP.NL, want daar is meer informatie over huizen vinden; bijvoorbeeld hoe veilig de buurt is, hoelang de woning daadwerkelijk in de verkoop staat en de exacte prijsontwikkeling. Zo weet je zeker dat je eerlijke informatie krijgt over je toekomstige huis.

TIP: STEL EEN ZOEKOPDRACHT IN

Bespaar jezelf een hoop tijd en stel een zoekopdracht in op verschillende huizensites: je ontvangt dan een e-mail zodra er een woning online gekomen is die aan jouw zoekcriteria voldoet. Op JAAP.NL kun je dit als volgt instellen:

1

Vul in het zoekveld op de homepage de plaatsnaam in van de regio waar jij een huis zoekt;

2

Stel een minimum- en maximumprijs in en indien wenselijk kun je meer filters instellen;

3

Klik op 'Zoek'. Je komt dan op de resultatenpagina;

4

Bovenaan de zoekresultaten vind je een groene knop met 'zoekopdracht opslaan';

5

Maak een account aan als je die nog niet hebt en vanaf dat moment ontvang je de huizenmail.

Je kunt je bewaarde zoekopdrachten altijd terugvinden in je account onder 'Zoekopdracht'. Je kunt daar met behulp van het kruisje een zoekopdracht verwijderen.

CRITERIA

Wanneer je serieus op zoek gaat naar een woning, is het belangrijk dat je goed weet wat je wel en niet wil. Heb je al nagedacht over de locatie, welke voorzieningen vind jij belangrijk om in de buurt te hebben en in welke staat moet de woning minimaal zijn? Zorg dat je in ieder geval deze criteria duidelijk hebt voor jezelf.

DE VRAAGPRIJS

De vraagprijs is misschien wel het belangrijkste criterium. Een huis kan misschien wel aan al je eisen voldoen (denk: droomkeuken, walk-in-closet, luxe badkamer, grote tuin op met ondergaande zon en een ruime living), maar als je die droomwoning niet kan betalen heb je dus niets. Dit maakt de prijs tot een behoorlijk belangrijk criterium bij het kopen van een woning.

SOORT WONING

Een loft, vrijstaande woning, nieuwbouwwoning, appartement, rijtjeshuis, twee-onder-1-kap, woonboerderij, villa, eengezinswoning, grachtenpand, bungalow... De keuze is enorm! In wat voor soort woning wil jij het liefst wonen? Denk daar heel goed over na. Het kopen van een woning is een grote aankoop en je wil natuurlijk dat je over een paar jaar ook nog helemaal achter je keuze staat.

DE STAAT VAN DE WONING

Ben jij een klusser of heb je twee linkerhanden? Het antwoord op die vraag maakt of je een woning in een minder goede staat koopt of niet. Een groot voordeel is dat een 'klushuis' vaak flink goedkoper is. Door zelf te verbouwen bespaar je een hoop kosten en creëer je misschien zelfs overwaarde. Dat is snel geld verdienen! Maar is klussen niet echt jouw ding? Bespaar jezelf dan vooral een hoop ergernissen en kies een woning die instapklaar is of waar niet al te veel onderhoud meer aan nodig is.

HET AANTAL KAMERS EN DE WOONOPPERVLAKTE

Heb je een gezin, dan wil je misschien meer slaapkamers dan wanneer je op jezelf gaat wonen. Hoeveel kamers heb je nodig? Goed om te weten: de woonkamer telt vaak mee met het aantal kamers. Hoeveel ruimte je nodig hebt beïnvloedt ook of die ene woning je droomhuis is of niet. Wonen in een tiny house op 30 vierkante meter of wonen in een heuse woonboerderij, waar kies jij voor?

TUIN OF BALKON

Wroeten in de tuin, je eigen moestuin aanleggen, op een zomerse avond barbecueën in je eigen tuin of op je vrije dag de hele dag zonnen in je tuin? De tuin is ook een criterium. Wil je überhaupt een tuin en daarna: hoe groot mag de tuin zijn en hoe is de ligging? Wil je een tuin waarin je geniet van de ochtendzon (een tuin op het oosten) of juist een tuin waarin je 's avonds van de zon geniet (een tuin op het westen)? Heb je geen groene vingers, maar wel behoefte aan een buiten? Dan is een balkon misschien voor jou een criterium.

GARAGE

In nieuwbouwwijken wordt parkeren een steeds groter probleem. Om die reden kan een garage of een garagepad heel fijn zijn. Helemaal als niet alleen jij, maar ook je partner een auto heeft.

OPEN HAARD

Sfeerverhogend natuurlijk: de gezelligheid van een open haard. Staat hij op jouw lijstje? Of misschien een rookkanaal, zodat je zelf de weggewerkte open haard weer nieuw leven in kan blazen.

DE KEUKEN EN DE BADKAMER

De staat van de keuken kan een belangrijke pijler voor je zijn. Ben jij een echte bourgondiër en sta je graag in de keuken? Een beetje uitrusting is dan wel heel fijn. Heeft het huis dat je gaat bezichtigen zo'n keuken? Of biedt het huis de ruimte, zodat je na een verbouwing wel die keuken kan plaatsen? En ook niet onbelangrijk, de plek waar je na een dag werken lekker kunt ontspannen: de badkamer. Ben jij praktisch en heb je aan een douche genoeg of wil je letterlijk baden in luxe?

DE LOCATIE EN VOORZIENINGEN

In welke plaats wil je wonen? Landelijk of juist in de stad? Kies je voor de stad, dan kan zelfs de wijk een criterium zijn. Ook kun je kijken naar voorzieningen in de buurt die jij belangrijk vindt, zoals scholen, een sportschool om de hoek of winkels in de buurt. Denk dan ook aan uitvalswegen of openbaar vervoer: landelijk gelegen dorpen grenzen niet altijd aan een station. Ga voor jezelf dus na wat de musthaves en de nice-to-haves zijn. Deze verdeling helpt je en maakt het selecteren en vinden van jouw woning realistisch. Ook kun je zo makkelijker bepalen in welke wensen je concessies wil doen.



3. TIPS VOOR DE BEZICHTIGINGEN

Heb je een woning gevonden waar je interesse in hebt? Dan is het tijd voor een bezichtiging! Dat doe je niet alleen door goed rond te kijken in de woning, maar ook door van tevoren informatie te zoeken en kritische vragen te stellen aan de verkoper. Alles wat je nu te weten komt, kan later weer van pas komen bij de onderhandelingen. Een huis bezichtigen doe je dus niet zonder enige voorbereiding.

CHECK DE TIJD DAT EEN WONING IN DE VERKOOP STAAT

Het is handig om van tevoren te weten hoelang een woning daadwerkelijk in de verkoop staat. Je kunt dit aan de verkoper vragen, maar je kunt deze informatie ook altijd bij een woningadvertentie op JAAP.NL zien bij het kopje 'Waarde'. Hoe langer de woning te koop staat, hoe lager je jouw eventuele bod kunt inzetten. Je makelaar kan je daarin adviseren.

HEEFT DE VERKOPER AL EEN ANDERE WONING GEVONDEN?

Op het moment dat een verkoper al een nieuw huis op het oog heeft, of misschien zelfs al gekocht, kan dat je onderhandelingspositie beïnvloeden. De verkoper wil er waarschijnlijk graag vanaf, maar houd ook goed in de gaten hoe populair de woning is.

LIGGING EN OMGEVING

We benoemden het al eerder, maar het draait niet alleen om de binnenkant. Het is ook goed om te kijken naar de ligging ten opzichte van voorzieningen. Vind je het bijvoorbeeld belangrijk dat er een supermarkt op loopafstand te vinden is of een groot park om je hond uit te laten? Degene die het beste weet hoe de ligging en omgeving is, is de verkoper zelf. Vraag daarom aan de verkoper of verkopend makelaar hoe de buurt is om in te wonen. Is het een aanrader of vindt de verkoper dat er wel minpunten zijn? Let op, wat voor hem of haar minder prettig is kan voor jou juist een must zijn. Vraag dus altijd door naar de reden achter een mening.

MAANDLASTEN VOOR GAS EN LICHT

Het is niet gek om te vragen naar de maandelijkse kosten, zoals gas en licht. Zo krijg je namelijk een vrij goede indicatie van wat jij uiteindelijk zou moeten betalen aan de woning. Natuurlijk moet de verkoper verplicht het energielabel overhandigen bij de officiële overdracht van het huis. Vraag tijdens de bezichtiging meteen wat het energielabel is.

EVENTUEEL ONDERHOUD AAN DE WONING

Waarschijnlijk koop je het liefst een woning waar je niet te veel onderhoud aan hebt. Wat is er recent aan de woning gedaan? Zijn er dingen aan de woning die wel aan vervanging toe zijn? De verkoper weet dat natuurlijk als de beste. Vraag ook zeker hoe oud de cv-ketel is. Dat is enorm relevant, want een nieuwe cv-ketel installeren kost je zo € 2.000,-.



VERENIGING VAN EIGENAREN

Indien je in een appartement gaat wonen, kun je vragen of er een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) is, wat de maandelijkse bijdrage daarvoor is, welke onderhoudskosten er onlangs zijn besteed of binnenkort besteed gaan worden en of welk bedrag er in de gezamenlijke pot zit.

ISOLATIE, DAKEN EN KRUIPRUIMTES

Tijdens de bezichtiging kun je de houten kozijnen controleren. Dit kun je doen op verf, of het hout zacht is, of het is kromgetrokken en controleer de afwerking van ramen en deuren. Bekijk de voegen bij de gevel voor goede isolatie: zijn deze hard en zijn er scheuren? Controleer bij een schuin dak of de dakpannen recht liggen en dat ze niet kapot zijn. Dit kan tot lekkage leiden. Hoe schuiner het dak, hoe minder lekkage. Controleer ook de kruipruimte en dan vooral de ventilatie. Als er een muffe lucht hangt, dan kan het zijn dat de ruimte slecht is geventileerd of dat de ruimte water bevat. Twijfel je? Laat dan een bouwtechnische keuring uitvoeren wanneer je echt geïnteresseerd bent en de woning wil kopen.

4. EEN BOD UITBRENGEN

Voordat je een bod uitbrengt, gaat jouw aankoopmakelaar een aantal zaken voor je uitzoeken, zodat jij goed kunt bepalen wat jouw openingsbod wordt.

JE ONTVANGT:

- De marktwaarde en de prijsontwikkeling van de woning die je op het oog hebt;
- De tijd dat de woning te koop staat;
- De uitkomst van het onderzoek naar “referentiewoningen”, vergelijkbare woningen in de buurt die onlangs zijn verkocht;
- Kadastergegevens;
- De bodemgesteldheid;
- Het bestemmingsplan;
- Erfdienstbaarheden;
- De financiële situatie van de Vereniging van Eigenaren.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een ontbindende voorwaarde zou bijvoorbeeld een bouwkundige keuring kunnen zijn. Indien uit die keuring blijkt dat er te veel mankementen zijn, kun je ervoor kiezen om de koop niet door te laten gaan.

OPENINGSBOD UITBRENGEN

Heb je samen met de aankoopmakelaar de hoogte van het bod en alle ontbindende voorwaarden bepaald? Dan is het tijd om je openingsbod uit te brengen. De aankoopmakelaar dient je bod in bij de verkoopmakelaar of bij de particulier. Dit gebeurt telefonisch of schriftelijk per e-mail.

REACTIE OP BOD

Na het plaatsen van je openingsbod begint het wachten op een reactie van de verkoper. Die kan op meerdere manieren reageren. Je kunt een afwijzing ontvangen, maar met wat geluk krijg je een tegenbod en kun je beginnen met onderhandelen. En in de meest ideale situatie wordt je bod meteen geaccepteerd.



5. EEN BOUWKUNDIGE KEURING

Bij een bouwtechnische keuring gaat een onafhankelijk keuringsbedrijf bekijken of er gebreken zijn aan het huis. Het hele huis wordt van boven tot onder geïnspecteerd. Aan de buitenkant kijkt de bouwkundig ingenieur naar het voegwerk en zowel aan de buiten- als binnenkant kijkt hij naar het schilderwerk. Ook kijkt hij naar trapleuningen, elektriciteit, de badkamer en keuken, de kruipruimte, de fundering en de leidingen en het riool worden gecheckt. Na de keuring krijg je een uitgebreid rapport waarin precies staat welke gebreken er gevonden zijn en wat het kost om dat te laten repareren.

EEN NIEUWERE WONING OP HET OOG?

Dat oude huizen gebreken kunnen hebben, weten we allemaal. Maar ook bij nieuwere huizen is een bouwtechnische keuring een goed idee. In huizen van acht jaar en ouder kunnen al kleine gebreken ontstaan, zoals een krimpseur of dubbel glas dat lek is. Doe je daar niets aan, dan wordt reparatie alleen maar duurder. Met een bouwtechnische keuring spoor je dit soort problemen vroeg op. Daardoor kost het minder tijd (en minder geld) om het te repareren. In het bouwkundig rapport staat ook wat je de komende vijf jaar moet herstellen of vervangen. Zo weet je met welke klussen je de komende jaren rekening moet houden.

EEN BOUWTECHNISCHE KEURING ALS ONTBINDEnde VOORWAARDE

Je kunt op een huis bieden 'onder voorwaarde van bouwkundige keuring'. Dat betekent dat je de bouwkundige keuring opneemt als ontbindende voorwaarde. Blijken er tijdens de keuring belangrijke gebreken te zijn en kost het je te veel geld om die gebreken te herstellen? Dan kun je ervoor kiezen om de koop te 'ontbinden'. Kortom: je ziet van de koop af. Je moet dan wel eerst een grens bepalen, bijvoorbeeld € 5.000,-. Komen de herstellkosten boven die grens uit, dan gaat de koop niet door.

6. ONTBINDEnde VOORWAARDEN

Als je het voorlopig koopcontract tekent, kun je daar ontbindende voorwaarden in opnemen. Daarmee geef je aan onder welke omstandigheden de koop niet doorgaat. Het financieringsvoorbehoud is daar één van. Dat wil zeggen dat de koop bindend is, mits je de financiering ervoor op tijd rond krijgt.

Vooraf aan het tekenen van het voorlopig koopcontract wordt er een datum vastgesteld. Lukt het niet om binnen die periode je hypotheek rond te krijgen? Dan kun je onder de koop uit, zonder een boete te hoeven betalen. Let op: het is meestal wel verplicht om de schriftelijke afwijzingen van twee geldverstreckers te overhandigen.

WAAROM ZOU JE BIEDEN ZONDER VOORBEHOUD VAN FINANCIERING?

Het financieringsvoorbehoud is een handige ontsnappingsroute als het niet wil lukken met de hypotheek. Toch komt het wel eens voor dat men biedt zonder voorbehoud van financiering. Waarom? Door af te zien van deze ontbindende voorwaarde, maak je jouw bod aantrekkelijker. Het regelen van je hypotheek kan tot wel zes weken duren. De verkoper hoeft dan niet af te wachten totdat je jouw hypotheek rond hebt.

WAT ZIJN DE RISICO'S?

Als je biedt zonder voorbehoud van financiering, loop je een groot financieel risico. Mocht het je niet lukken om jouw hypotheek rond te krijgen, dan zit je aan de koop vast. Je betaalt dan een boete van 10% van de verkoopprijs. Bij een woning van € 200.000 komt dat neer op € 20.000. Een flink bedrag dus.

WANNEER KUN JE BIEDEN ZONDER VOORBEHOUD?

Bieden op een huis zonder voorbehoud van financiering is niet verstandig, maar niemand kan het je verbieden. Als je bereid bent het risico te lopen, is het belangrijk dat je voldoende eigen geld hebt. Hoef je minder van de bank te lenen of heb je helemaal geen hypotheek nodig? Dan is de kans groter dat jouw hypotheek rond komt. Tip: laat vooraf ook altijd een taxatie en een bouwkundige keuring doen. Dan heb je namelijk een beter beeld van wat het huis waard is.

PRAAT MET EEN HYPOTHEEKADVISEUR

Daarnaast is het slim om in gesprek te gaan met een hypotheekadviseur. Hij of zij kan geen garanties geven, maar wel een inschatting maken of jouw hypotheekaanvraag haalbaar is.



7. VERZEKERINGEN AFSLUITEN

Als je een huis koopt, heb je in feite deze drie verzekeringen nodig:

- Opstalverzekering
- Inboedelverzekering
- Overlijdensrisicoverzekering

OPSTALVERZEKERING

Met een opstalverzekering verzeker je alles wat aan je huis vast zit, het huis zelf en de schuur of garage. Bijvoorbeeld: het dak tegen stormschade, de woning tegen brand en je mooie, houten vloer tegen waterschade.

INBOEDELVERZEKERING

Een inboedelverzekering sluit je af als je alle verplaatsbare spullen in je woning, maar ook in je schuur of garage, wil verzekeren. Je meubels dus, maar ook je fiets, je smartphone, tablet, etcetera.

OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

De hypotheekverstrekker kan een opstalverzekering verplicht stellen. Daarnaast stelt de hypotheekverstrekker vaak ook een overlijdensrisicoverzekering als voorwaarde. Een overlijdensrisicoverzekering keert een vooraf afgesproken bedrag uit als je voor een bepaalde datum overlijdt. Met dit bedrag kunnen de nabestaanden de hypotheek deels aflossen. Zo kunnen zij evengoed in de woning blijven wonen.

8. NAAR DE NOTARIS

Yes, de verkopende partij heeft jouw bod geaccepteerd! Wat is de volgende stap?

Nu kan de koopakte worden opgemaakt. De koopakte is het document waarin alle gemaakte afspraken, zoals de koopsom, de datum van levering en eventueel de overdracht van spullen, hebben vastgelegd. De koopakte wordt meestal opgesteld door de verkopende partij en jij als koper kiest en betaalt de notaris. Je koopt het huis immers onder de voorwaarde 'kosten koper'. De volgende stap: de koopakte ondertekenen!

WETTELIJKE BEDENKTijd

Als koper heb je volgens de wet drie dagen bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in op de dag dat de koopakte door beide partijen is getekend. Gedurende de wettelijke bedenktijd kun jij als koper zonder opgave van reden van de koop afzien.

WAARBORGsom

De koopakte vereist altijd een waarborgsom of bankgarantie van de koper (10% van de koopsom) die wordt gestort op een derdengeldenrekening van de notaris. In de koopakte is afgesproken hoe lang je de tijd hebt om de financiering te regelen bij bijvoorbeeld een bank. Gebruikelijk is een termijn van acht weken om de financiering rond te krijgen.

LAATSTE INSPECTIERONDE

Voordat je naar de notaris gaat, ga je samen met de verkopende partij naar het huis om te kijken of het helemaal volgens afspraak wordt achtergelaten. Heb je afgesproken dat jij bepaalde zaken in huis overneemt, bijvoorbeeld de gordijnen, koelkast of zonwering? Dan check je natuurlijk ook of dat allemaal in orde is.

Kijk ook goed of alle ruimtes en eventuele inbouwkasten leeg zijn. Je wil natuurlijk niet eerst de spullen van de verkoper moeten opruimen, voordat jij je huis kunt betrekken. Controleer of alle gebreken inmiddels volgens afspraak zijn hersteld.

NAAR DE NOTARIS

De getekende koopakte is inmiddels naar de notaris gestuurd, waarna de notaris de akte van levering opmaakt. Verkoper en koper komen dit bij hem ondertekenen op de datum uit de koopakte. Je geeft dus aan de verkoper door wanneer en waar hij of zij verwacht wordt. In het hoofdstuk 'De overdracht' lees je hoe dit precies in zijn werk gaat.

9. DE OVERDRACHT

Tijdens de overdracht wisselt de woning officieel van eigenaar. Nadat je de akte van levering hebt getekend, krijg je de sleutels. Vanaf dat moment ben jij dan eindelijk echt de woningeigenaar. De koop is dan in principe helemaal afgerond en is het tijd om te klussen en te verhuizen!

WANNEER IS DE OVERDRACHT?

De overdracht huis gebeurt een tijdje ná het tekenen van de koopakte. Hoe lang daarna, dat hebben jij en de verkoper samen afgestemd. Meestal zit daar minimaal zes weken tussen.

DE OVERDRACHT VAN EEN BESTAANDE WONING

Koop je een bestaand huis? Dan bestaat de overdracht uit twee delen. Eerst doe je nog een laatste inspectieronde in de woning en daarna ga je passeren bij de notaris. Hebben jullie niks afgesproken over de laatste inspectieronde? Vraag hier dan actief zelf om. Het is belangrijk dat je weet in welke staat de woning is, als je ervoor tekent om eigenaar te worden!

DE OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENT

Heb je een appartement gekocht? Zodra het passeren bij de notaris is gebeurd, is de verkoper geen lid meer van de Vereniging van Eigenaren (VvE), maar ben jij dat. Logisch ook, want de verkoper is dan geen eigenaar meer. Mocht de vorige eigenaar een betalingsachterstand hebben bij de VvE, dan ben jij daar als nieuwe eigenaar niet voor aansprakelijk. Dit legt de notaris keurig vast. De VvE zal een eventueel probleem dus moeten oplossen met de oude eigenaar.

DE OVERDRACHT VAN EEN NIEUWBOUWWONING

Koop je een nieuwbouwwoning? Dan word je pas officieel eigenaar bij de oplevering. Waarschijnlijk ga je al in een veel eerder stadium van de bouw, of zelfs al voor de start van de bouw, naar de notaris om de koop-/aanneemovereenkomst nieuwbouw te tekenen. Daarmee teken je voor de grond of voor een gedeeltelijk afgebouwd huis, zonder dat je het eindresultaat kunt zien. Om die reden mag je, voordat de officiële sleuteloverdracht plaatsvindt, nog een keertje checken of je woning naar wens wordt opgeleverd. Ook kun je eventueel een opleveringskeuring laten doen.



LEVERINGSAKTE

Met het tekenen van de leveringsakte, ook wel transportakte genoemd, verandert de woning officieel van eigenaar. De notaris leest deze akte helemaal voor, of soms een verkorte versie. Als hij daarna de exacte datum en tijd onder de leveringsakte heeft toegevoegd kunnen jullie je krabbeltje zetten. Hierna ben jij dus de trotse nieuwe eigenaar van je droomwoning!

HYPOTHEEKAKTE

Sluit jij een hypotheek af voor deze woning? Dan teken je bij de notaris ook de hypotheekakte, waarmee je een lening aangaat waar jouw woning het onderpand voor is. Met deze ondertekening ga je dus een grote financiële verplichting aan. Zodra je deze akte getekend hebt, kan de notaris de koopsom van de woning direct uitkeren aan de verkoper van de woning.

DE SLEUTELS!

En dan krijg je eindelijk de sleutels, tijd om de champagne open te trekken! Hoewel, dat doe je misschien liever in je nieuwe huis dan bij de notaris... Veel plezier met je nieuwe huis!

JAAP.NL