



Een woning kopen

Waar moet u allemaal aan denken bij
het kopen van een woning. En hoe bereidt
u zich goed voor?



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Een huis kopen. Hoe werkt dat?

In deze tijd lijkt het kopen van een huis soms op een racebaan. Snel kijken, bieden en dan afwachten of u de nieuwe eigenaar gaat worden van het huis. Dat het veel geld kost om een woning te kopen en u hiermee verplichtingen aangaat voor jaren is een feit. Daarom is een goede voorbereiding belangrijk. De notaris is een belangrijke partij bij de koop en verkoop van een woning. Deze brochure doorloopt alle stappen waar u bij de koop mee te maken kunt krijgen. En beschrijft wat de notaris voor u doet en kan betekenen.

H1

pagina 4



Vorbereiding: kosten en financiering

Wat kost een woning kopen? En hoe betaalt u deze kosten?

H2

pagina 9



Koopt u een **appartement, nieuwbouwwoning of woning met erfpacht**? Lees dan ook dit hoofdstuk.

H3

pagina 15



Bod uitbrengen

Hoe doet u een bod? En waar moet u op letten?

H4

pagina 19

Samen met uw **partner** een woning kopen? Lees dan ook dit hoofdstuk.

H5

pagina 24



Koopcontract ondertekenen

Wat tekent u eigenlijk? En wat als er iets misgaat?

H6

pagina 28



Vervolgstappen

Wat moet u doen na het koopcontract? En hoe kiest u een notaris?

H7

pagina 31



Naar de notaris

Waarom hebt u een notaris nodig? En hoe gaat het proces bij de notaris?

Gefeliciteerd! U bent nu de eigenaar van de woning.

H8

pagina 40



Na de eigendomsoverdracht

Welke kosten zijn aftrekbaar voor de belasting? En wat als er toch iets mis is met de woning?

Hoofdstuk 1: Kosten en financiering

1. Wat kost een woning kopen?

Bij het kopen van een woning denk je snel alleen aan de koopprijs. Maar er zijn nog meer kosten om rekening mee te houden. Hieronder staat een overzicht.

Kosten

Overdrachtsbelasting

Bij het kopen van een bestaande woning betaalt u overdrachtsbelasting over de koopprijs. Gaat u niet zelf in de woning wonen, maar is het een vakantiewoning of beleggingswoning? Dan betaalt u een hoger tarief.

Let op: Bent u of is uw partner jonger dan 35 jaar? Dan betaalt u misschien geen overdrachtsbelasting. Vraag naar de voorwaarden aan de makelaar of notaris.

Eigenaarslasten

Eigenaarslasten zijn kosten zoals onroerende zaakbelasting, afvalstoffenheffing en waterschapslasten. De eigenaarslasten worden tussen de koper en verkoper verrekend. De verkoper betaalt deze kosten nog voor de maanden dat die eigenaar van de woning was. En u voor de rest van dat jaar. De bedragen verschillen per gemeente.

Notariskosten

De notaris stelt de eigendomsakte en de hypotheekakte op. Met de eigendomsakte komt de woning op uw naam te staan. Met de hypotheekakte mag u geld van de bank lenen.

Kadasterkosten

De notaris doet onderzoek bij het Kadaster en schrijft de eigendomsakte (en de hypotheekakte) in. Het Kadaster rekent hier kosten voor en stelt deze ieder halfjaar opnieuw vast.

Onderstaande kosten verschillen per situatie

Deze kosten zijn afhankelijk van de situatie, uw keuzes en de afspraken met de verkoper.

Boete

Hebt u het koopcontract getekend, maar wilt u de woning toch niet kopen? Bijvoorbeeld omdat u en uw partner uit elkaar gaan? Of omdat de financiering niet lukt en u geen financieringsvoorbehoud hebt afgesproken? Dan betaalt u de boete die in het koopcontract staat.

Meestal is de boete 10% van de koopprijs. Maar u kunt een ander percentage afspreken met de verkoper in het koopcontract.

Waarborgsom / bankgarantie

De verkoper wil alvast een deel van de koopprijs ontvangen. Dan heeft die een soort garantie dat u zich aan de afspraken houdt. En anders betaalt u daarmee de boete. Dit deel noemen we de **waarborgsom**. Dit maakt u binnen een aantal weken na het koopcontract over aan de notaris. De notaris bewaart dit.

Niet iedereen kan zomaar 10% van de koopprijs overmaken aan de notaris. U kunt dan een **bankgarantie** regelen met de bank waar u een hypotheek aanvraagt. De bank betaalt dit bedrag dan aan de verkoper als u uw verplichtingen niet nakomt. U moet dit bedrag dan wel later terugbetalen aan de bank.

De waarborgsom is meestal 10% van de koopprijs. Maar u kunt een ander percentage afspreken in het koopcontract.

Kosten hypotheekadviseur/ financieel adviseur

Voor het regelen van een hypotheek hebt u een hypotheekadviseur of een financieel adviseur nodig.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De NHG is een verzekering voor als het door omstandigheden niet lukt om uw hypotheek te betalen. Vraag aan uw hypotheekadviseur of dit mogelijk is voor uw hypotheek.

Taxatierapport

Als u een hypotheek afsluit, hebt u een taxatierapport nodig. Een taxateur maakt een schatting van de waarde van de woning en zet zijn bevindingen in een taxatierapport.

Bouwkundig rapport

Als u vooraf wil weten wat de staat van de woning is, kunt u de woning laten keuren. Een bouwkundig rapport laat zien of er problemen zijn met de woning.

Aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar helpt u bij het kopen van een woning. Niet iedereen maakt gebruik van een aankoopmakelaar. De makelaar rekent vaak een vast bedrag of percentage van de koopprijs. Dit verschilt per makelaar.

2. Wanneer betaalt u de kosten?

De waarborgsom betaalt u na het ondertekenen van het koopcontract

Dat is vaak binnen een paar weken. Deze termijn staat in het contract.

De andere kosten betaalt u later

Deze betaalt u voordat u naar de notaris gaat voor het ondertekenen van de eigendomsakte. De notaris zet al deze kosten op een **nota van afrekening**. In hoofdstuk 7 leest u meer over de kosten en wanneer u deze betaalt.

3. Hoe financiert u de kosten?

U kunt maximaal 100% van de waarde van de woning lenen met een hypotheek

De andere kosten moet u zelf betalen. Is de taxatiewaarde van de woning lager dan de koopprijs? Dan moet u ook dit verschil zelf betalen. Wilt u weten wat de waarde van de woning is? Laat dan een taxatierapport opstellen door een taxateur.

De (andere) kosten kunt u zo financieren:

- **Spaargeld**

Als u spaargeld hebt, kunt u de kosten daarmee betalen. Wel zal de notaris u vragen hoe u aan het spaargeld komt. Lees hier meer over in hoofdstuk 7.

- **Schenking**

Kan en wil iemand helpen door een bedrag aan u te schenken? Let dan op: soms betaalt u schenkbelasting over het bedrag dat u ontvangt.

- **Lening**

U kunt ook geld lenen van iemand anders dan een bank. Bijvoorbeeld van een familielid of kennis. Of van uw eigen bedrijf. Het is belangrijk om hierover goede afspraken te maken en deze op papier vast te leggen.

Een notaris of financieel adviseur kan u hierover informeren en adviseren.

4. Wat is een hypotheek precies? En hoeveel kunt lenen?

Het kopen van een woning kost veel geld. Hiervoor kunt u een lening afsluiten, meestal bij een bank. Deze lening wordt vaak een hypotheek genoemd. Officieel noemen we dit een **hypothecaire geldlening**.

De bank ontvangt van u elke maand rente

En u betaalt iedere maand een stukje van de lening terug. Vaak moet u een lening in 30 jaar terugbetalen. Iedere bank heeft andere voorwaarden en rekent andere rente. De bank leent geld aan u en wil daarvoor iets terug.

De bank mag de woning verkopen als u de lening niet terugbetaalt

Deze verkoop gaat vaak via een veiling. Hiermee probeert de bank het geleende geld alsnog terug te krijgen.

Als u de woning wil verbouwen, kunt u vaak extra lenen

U kunt een bouwdepot aanvragen. Dit is een extra lening waarmee u verbouwkosten kunt betalen. Vraag uw hypotheekadviseur naar de mogelijkheden.

Als u uw huidige woning nog moet verkopen, kunt u vaak extra lenen

Deze extra lening noemen we een **overbruggingshypotheek**. Vraag uw hypotheekadviseur naar de mogelijkheden.

Wat moet u doen?

Teken het koopcontract pas als u zeker weet dat u alle kosten kunt betalen. Zo voorkomt u dat u een boete moet betalen. Spreek ook af hoe hoog deze boete is, ga niet zomaar uit van het percentage dat in het koopcontract staat.

Onderzoek vooraf wat voor u de mogelijkheden en voorwaarden zijn. Hebt u een lening nodig? Weet dan dat iedere bank andere voorwaarden heeft en andere rente rekent. Een hypotheekadviseur kan u hierbij helpen. Wilt u meer weten over een lening van familie/kennissen of een schenking? Vraag dan advies aan een financieel adviseur of notaris.



Hoofdstuk 2: Appartement, nieuwbouwwoning of woning met erfpacht

Een huis kopen is spannend! Maar bij een appartement, nieuwbouwwoning of woning met erfpacht komt meer kijken. Wat moet u weten? Dat leest u hier.

1. Wat moet u ook weten als u een appartement koopt?

Bij het kopen van een appartement koopt u niet alleen uw eigen woning, maar ook een deel van het hele gebouw. Dit betekent dat u mede-eigenaar wordt van de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de hal, lift en tuin. U hebt het recht om uw appartement alleen zelf te mogen gebruiken, maar u moet ook rekening houden met de andere bewoners.

Omdat u samenwoont met andere eigenaren, zijn er extra verplichtingen en afspraken

Deze vindt u in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement. Dit kan bijvoorbeeld gaan om huisregels, het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes en het betalen van kosten voor het beheer. Het is belangrijk om vooraf te weten welke verplichtingen en kosten er zijn, zodat u niet voor verrassingen komt te staan.

De makelaar kan u hierover informeren. Zorg ervoor dat u alle informatie hebt voordat u het koopcontract tekent.

1. Splitsingsakte: regels over eigendom en gebruik

In de splitsingsakte staat beschreven hoe het gebouw is verdeeld. Welke delen van het gebouw gemeenschappelijk zijn van alle eigenaren, en welke privé. In de splitsingsakte staat ook het **splitsingsreglement**. Hierin staan de gedragsregels voor de eigenaren en bewoners van het gebouw. Het gaat over hoe ze gemeenschappelijke ruimten zoals de hal, trappen en tuin, mogen gebruiken. Ook staan er regels in over het bijdragen aan het onderhoud van het gebouw. Zoals het

dak, de fundering, de lift en riolering. Alle eigenaren moeten meebetalen, ook al maakt u niet overal gebruik van.

De splitsingsakte kunt u alleen wijzigen bij de notaris met toestemming van bijna alle appartementseigenaren.

Ook zit er een **splitsingstekening** bij de splitsingsakte. Dit is een officiële tekening die de grenzen aangeeft tussen appartementen onderling en de gemeenschappelijke ruimten.

2. Huishoudelijk reglement: praktische regels

Er kunnen regels staan over het gebruik van gemeenschappelijke ruimten, huisdieren, geluidsnormen en afspraken over schoonmaken. Alleen de Vereniging van Eigenaren (VvE) kan het huishoudelijk reglement aanpassen. Zonder tussenkomst van een notaris.

U bent verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren

Dit gaat automatisch. De VvE zorgt voor het onderhoud van het gebouw en regelt de verzekeringen. Hiervoor betaalt u servicekosten. Het bestuur van de VvE moet actief zijn. Dit betekent dat het bestuur de financiën beheert, een onderhoudsplan heeft, ervoor zorgt dat er gespaard wordt voor het onderhoud, vergaderingen organiseert en controleert of de regels worden nageleefd. Zij zorgen ervoor dat het gebouw goed wordt beheerd en onderhouden. Het bestuur kan bestaan uit een aantal eigenaren, of uit een professioneel bestuur.

Vaak wordt iedere maand geld gespaard voor onderhoud

Bijvoorbeeld om het dak te vervangen of onderhoud van de lift. Dit wordt opgenomen in een **reservefonds**. Als de verkoper al geld in het reservefonds heeft gestort, dan neemt u dat bedrag over. Dit bedrag is vaak al bij de koopprijs inbegrepen.

Wat moet u doen?

Controleer of de VvE een actief bestuur heeft, of het een eigen of professioneel bestuur heeft en of de VvE financieel gezond is. Zo weet u wat u koopt. Wilt u weten wat er in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement staat? De makelaar kan over dit alles meer informatie geven.

2. Wat moet u ook weten als u een nieuwbouwwoning koopt?

De afspraken en het koopproces zijn anders bij een nieuwbouwwoning. Bij een nieuwbouwwoning is er vaak nog geen woning. Lees hier waar u op moet letten.

Bij een nieuwbouwwoning hebt u andere kosten

Deze vindt u hieronder.

Koopsom en aanneemsom

U betaalt een koopsom (de koopprijs) voor de grond, en een aanneemsom voor de bouw van de woning.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

Een nieuwbouwwoning is meestal v.o.n. U betaalt de koopsom. Deze is inclusief de kosten van de projectnotaris voor de eigendomsakte, de inschrijving bij het Kadaster en btw.

Notariskosten bij hypotheek

Sluit u een hypotheek af? Dan hebt u ook een hypotheekakte nodig. Deze kosten betaalt u zelf. Dit kan bij de projectnotaris, maar u mag ook zelf een andere notaris kiezen.

Bouwrente

Dit is de rente die u tijdens de bouw aan de aannemer betaalt. Hoe hoog dit is, staat in het aannemingscontract.

Met de aannemer maakt u afspraken in het aannemingscontract

Bij een nieuwbouwwoning hebt u naast een koopcontract ook het aannemingscontract. Hierin staan de afspraken met de aannemer.

Lees het aannemingscontract goed door

Let vooral op deze onderwerpen:

Betaling

In het contract staat hoeveel u betaalt en wanneer. Bij een nieuwbouwwoning betaalt u meestal in termijnen. Steeds als de bouw een stukje verder is, betaalt u een deel van de aanneemsom. Ook spreekt u af of u een bouwrente moet betalen, en hoe hoog de rente is.

Garantie en bescherming

Teken alleen een overeenkomst als er een garantiecertificaat bij zit van een betrouwbare organisatie. U krijgt dan garantie op de kwaliteit van de woning. En als de aannemer failliet gaat, krijgt u afbouwgarantie. Zonder dat u daar extra voor hoeft te betalen.

5%-regeling

Bij een nieuwbouwwoning geldt altijd de 5%-regeling. Dit betekent dat de notaris 5% van de aanneemsom bewaart. Is de woning opgeleverd? Dan maakt de notaris de laatste 5% van de aanneemsom over aan de aannemer. Houdt de aannemer zich niet aan de afspraken of zijn er problemen? Dan moet die dit eerst herstellen. Een mooie stok achter de deur dus. De notaris houdt het geld dan langer vast.

Wat moet u doen?

Bij nieuwbouw kunt u geen bod doen. De koop-aanneemsom staat vast. Er is meestal een inschrijvingsprocedure, vaak via de projectmakelaar. Als de inschrijvingstermijn is afgelopen volgt meestal een toewijzingsprocedure. Bijna alle nieuwbouwprojecten hebben een website met duidelijke uitleg. Bij het koop- en aannemingscontract (dit is soms gecombineerd) horen ook algemene voorwaarden. Lees alles goed door. Hebt u vragen? Stel ze aan een notaris of andere juridisch adviseur.

3. Wat moet u ook weten als u een woning met erfpacht koopt?

Bij erfpacht koopt u het gebruiksrecht van het huis en de grond waarop het staat. Huis en grond zijn dus niet van u. U betaalt vaak elk jaar een vergoeding (canon) aan de eigenaar van de grond en het huis. De eigenaar is bijvoorbeeld de gemeente, een particulier of Staatsbosbeheer.

De regels voor erfpacht kunnen onzekerheid geven

Erfpacht kan worden opgezegd door de eigenaar. Als er een jaarlijkse vergoeding is, kan deze vergoeding veranderen. Door deze onzekerheid kunt u minder snel een hypotheek krijgen.

Lees de erfpachtvoorwaarden goed door

Iedere woning met erfpacht kan andere voorwaarden hebben.

De erfpacht kan eindigen

Je hebt erfpacht voor bepaalde tijd, voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht.

Bij **erfpacht voor een bepaalde tijd** hebt u het recht om de grond te gebruiken voor een afgesproken periode. Deze vorm is niet gebruikelijk. Op de einddatum is het de vraag of de eigenaar het recht verlengt, en met welke voorwaarden. Als de erfpacht niet wordt verlengd, moet u het huis verlaten.

Bij **voortdurende erfpacht** loopt het gebruiksrecht door, maar kan de eigenaar eenzijdig de erfpachtvoorwaarden (en dus ook de canon) na een bepaalde periode herzien. Opzegging door de eigenaar blijft mogelijk.

Bij **eeuwigdurende erfpacht** is er geen einddatum en staan de voorwaarden vast. De canon staat ook vast of wordt volledig afgekocht. Opzegging door de eigenaar is alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk.

Jaarlijkse vergoeding (canon)

De canon staat meestal vast voor een bepaalde periode. Daarna kan de canon veranderen, bijvoorbeeld omdat de grondprijzen stijgen. Dit betekent dat uw vaste lasten in de toekomst mogelijk stijgen.

Laat u vooraf goed informeren door een hypotheekadviseur

Omdat erfpacht onzekerheid kan geven, kan het lastig zijn om een hypotheek te krijgen. Zeker als het gaat om erfpacht met bepaalde tijd. En als de jaarlijkse canon kan veranderen.

Soms kunt u erfpacht afkopen

Dit kan aantrekkelijk zijn, maar laat u hierover adviseren door een financieel adviseur of notaris. Een nadeel is bijvoorbeeld dat de afkoopsom niet aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting. De jaarlijkse canon is dat wel.

Wat moet u doen?

Zorg dat u op de hoogte bent van de erfpachtvoorwaarden, voordat u een bod doet. Let vooral op:

- de duur van de erfpacht (bepaald of onbepaald);
- de jaarlijkse vergoeding en wat hierdoor uw maandelijkse lasten zijn;
- of de vergoeding in de toekomst hoger wordt;
- of het mogelijk is om een hypotheek te krijgen.



Hoofdstuk 3: Bod uitbrengen

Het uitbrengen van een bod op een woning is een belangrijke stap in het koopproces. Er komt meer bij kijken dan alleen een bedrag noemen. Dat leest u hier.

1. Hoe doet u een bod?

Een bod bestaat uit het bedrag en eventuele aanvullende voorwaarden

Bij het bedrag geeft u direct aan welke voorwaarden u stelt. Lees meer in paragraaf 3. De verkoper kiest vervolgens aan wie die de woning gunt.

De verkoop is pas bindend als u een schriftelijk koopcontract tekent

Ook geldt er nog een bedenktijd van 3 dagen. (Zie hoofdstuk 5.) Zijn die dagen voorbij? Dan bent u officieel de koper van de woning. U zet de woning bij de notaris op uw naam.

Goed om te weten: koopt u de woning als bedrijf? Dan geldt deze bedenktijd niet. Vraag aan de makelaar of notaris ook naar andere verschillen als u een woning koopt als bedrijf.

2. Waar let u op voordat u een bod doet?

Voordat u een bod uitbrengt, is het belangrijk om goed onderzoek te doen. Als koper hebt u een onderzoeksplicht. Dit betekent dat u zelf verantwoordelijk bent voor het (laten) controleren van de staat van de woning. En voor eventuele juridische beperkingen.

Let op de volgende zaken:

- **Eigendomsoverdracht:** Vraag aan de makelaar wanneer de overdracht kan plaatsvinden. En wanneer u dus officieel eigenaar wordt van de woning. Vaak is dit na een paar maanden, maar dit kan ook langer zijn.
- **Wat inbegrepen is bij de koop:** Soms blijven bepaalde spullen achter, zoals zonwering of een koelkast. Als u deze spullen wil overnemen, laat dit dan duidelijk opnemen in het koopcontract.

- **Verborgen problemen:** Niet alle problemen zijn direct zichtbaar. Vraag naar eerdere schades, lekkages of blijvende problemen. Of laat een bouwkundige keuring uitvoeren.
- **Vergunningen:** Vraag na of alles is gebouwd met de juiste vergunningen. Zoals de kelder of het dakterras.
- **Energielabel:** De verkoper heeft de plicht om een energielabel te laten zien. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Dit heeft invloed op uw maandelijkse energiekosten, en het kan belangrijk zijn voor het krijgen van een hypotheek.
- **Juridische beperkingen:** Zoals erfdienstbaarheden of andere voorwaarden. Dit zijn verplichtingen die u als eigenaar van de woning hebt. Zoals een buurman die het recht heeft om over uw erf te lopen naar zijn eigen woning. Of het verbod om de woning binnen een bepaalde tijd te verkopen. Deze voorwaarden staan in de eigendomsakte van de woning. Deze kunt u via het Kadaster of notaris opvragen. Een notaris kan u hierover informeren en adviseren.
- **Beperkingen vanuit de gemeente:** Vraag naar het omgevingsplan. Dit zijn de beperkingen en verplichtingen die bij de woning horen. Soms moet u een bedrijf bij de woning hebben, of mag dit juist niet.
- **Bodemvervuiling:** Vraag of er bodemverontreiniging is. Dit betekent dat de grond vervuild is met schadelijke stoffen, die slecht kunnen zijn voor mensen, dieren of natuur.
- **Overstromingsgevaar:** Bekijk de waterhoogte bij de woning bij een overstroming.
- **Verzakking van de bodem:** Controleer of er risico is op verzakking van de bodem. Dit kan problemen geven voor de fundering.



3. Wat kunt u afspreken als u een bod doet?

Doet u een bod? Dan kunt u verschillende voorwaarden opnemen om uzelf te beschermen.

De meest voorkomende voorwaarden die u kunt afspreken:

- **Voorbehoud financiering:** Krijgt u de hypotheek niet rond? Dan voorkomt u hiermee dat u vastzit aan de koop.
- **Voorbehoud bouwkundige keuring:** U kunt een bod doen onder voorbehoud van een positieve bouwkundige keuring. Zo voorkomt u onverwachte kosten.
- **Voorbehoud huisvestingsvergunning:** In sommige gemeenten hebt u deze nodig om een woning onder een bepaald bedrag te mogen kopen.
- **Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie (NHG):** Een hypotheek met NHG biedt extra zekerheid. Maar er gelden wel voorwaarden om deze garantie te krijgen.
- **Voorbehoud verbouwing:** Wilt u verbouwen? Controleer dan of er vergunningen nodig zijn of dat bijvoorbeeld de VvE (bij een appartement) akkoord moet geven.
- **Voorbehoud verkoop eigen woning:** U kunt een bod uitbrengen onder de voorwaarde dat u uw huidige woning verkoopt.
- **Boete:** Wilt of kunt u de woning toch niet kopen? Dan betaalt u een boete. Vaak staat er een boete van 10% van de koopprijs in het koopcontract, maar u kunt ook een ander percentage afspreken met de verkoper.

Informeer als u een voorbehoud wil opnemen

Vaak gelden er voorwaarden bij een voorbehoud. Bij het voorbehoud van financiering is een bekende voorwaarde dat u een afwijzing van de hypotheekbank hebt ontvangen.

Hebt u geen voorbehoud afgesproken?

En lukt het u niet om bijvoorbeeld de financiering of een vergunning rond te krijgen? Dan moet u de woning alsnog kopen, of u betaalt de afgesproken boete.

Wat moet u doen?

Zorg dat u alles onderzoekt over de staat van de woning en de juridische beperkingen. Dit hoort bij uw onderzoeksplicht als koper en zo voorkomt u vooral verrassingen achteraf. Denk ook na over de voorwaarden die u met de verkoper wil afspreken. En zorg ervoor dat u weet wat de voorwaarden precies inhouden. Laat u eventueel informeren en adviseren door een notaris of andere juridisch adviseur.



Hoofdstuk 4: Woning samen met partner kopen

Koopt u een woning samen met uw partner? Dan zijn er belangrijke financiële en juridische gevolgen. In dit hoofdstuk leest u waar u op moet letten en wat u kunt regelen.

1. Wat betekent het om samen een woning te kopen?

Als u samen een woning koopt, wordt u samen eigenaar. Dit betekent dat u samen verantwoordelijk bent voor de kosten, zoals de koopprijs en hypotheekaflossing.

Vaak worden beide partners voor 50% eigenaar

Dit staat in de eigendomsakte. Dit betekent dat u allebei verantwoordelijk bent om 50% van de koopprijs te betalen of 50% van de hypotheek af te lossen. Brengt een van u meer geld in of gaat u de aflossingen niet 50/50 betalen? Dan is het belangrijk om hier afspraken over te maken. Dit voorkomt problemen als u de woning gaat verkopen of als u uit elkaar gaat. Dit kunt u regelen in een samenlevingscontract of huwelijkse voorwaarden.

Bij een hypotheek is ieder van u verantwoordelijk voor de hele schuld

Sluit u samen een hypotheek af? Dan bent u allebei verantwoordelijk voor het volledige bedrag. Als uw partner niet meer kan of wil betalen, moet u de hele hypotheek aflossen. U kunt de helft terugvragen bij uw partner, maar dat regelt u met elkaar.

U wordt fiscaal partners

Als u samen een woning koopt, wordt u automatisch fiscaal partners. Dit kan belastingvoordelen opleveren, zoals een gunstige verdeling van de hypotheek-renteaf trek. Maar het kan ook nadelen hebben, bijvoorbeeld het verliezen van een uitkering of toeslag. Informeer over de gevolgen van dit fiscaal partnerschap voor uw situatie bij een boekhouder of accountant.

Informatie Belastingdienst over fiscaal partnerschap:



Er kunnen redenen zijn om niet samen te kopen

In sommige situaties kan het verstandiger zijn dat maar een van u eigenaar wordt. Bijvoorbeeld als een van u een risicovol bedrijf of schulden heeft. U kunt dan alsnog afspraken maken over het gezamenlijk gebruik van de woning. En het delen van eventuele over- en onderwaarde. Bijvoorbeeld in een samenlevingscontract of huwelijkse voorwaarden.

Laat u goed adviseren over de eisen die een bank stelt

Wat een bank eist, hoeft niet de beste optie te zijn. De bank stelt soms eisen aan uw partnerschap of de eigendomsverdeling. Maar deze zijn niet altijd nodig en in uw voordeel. Vraag advies aan een notaris hierover.

Wat moet u doen?

Zorg ervoor dat u weet wat de gevolgen en mogelijkheden zijn van het samen kopen van een woning. Laat u eventueel informeren door een notaris of financieel adviseur.



2. Wat is belangrijk om te regelen?

Als u samen een woning koopt, is het slim om aan aantal zaken vast te leggen. Dit voorkomt problemen als u uit elkaar gaat of als een van u overlijdt.

1. Samenlevingscontract

In een samenlevingscontract legt u belangrijke afspraken vast over de woning en financiën. Dit helpt om duidelijkheid te krijgen over verschillende zaken. U kunt afspraken maken over hoe u de overwaarde of onderwaarde van de woning wilt verdelen als u uit elkaar gaat. Ook kunt u vastleggen wie welk deel van de hypotheek betaalt en hoe u de kosten voor het onderhoud van de woning verdeelt. Daarnaast is het belangrijk om afspraken te maken over wat er met de woning gebeurt als een van u overlijdt. U wilt natuurlijk niet dat de helft van de woning naar de schoonfamilie gaat.

Een notaris kan u helpen te bepalen wat voor u het beste is.

Een samenlevingscontract is extra belangrijk als:

- een van u met (meer) spaargeld betaalt voor de woning;
- een van u meer bijdraagt aan de hypotheek;
- een van u een kind heeft uit een eerdere relatie;
- een van u een eigen bedrijf heeft;
- een van u minder gaat werken;
- u geen testament hebt.

2. Huwelijkse voorwaarden / Partnerschapsvoorwaarden

*Let op: huwelijk en **geregistreerd partnerschap** zijn grotendeels hetzelfde. Partnerschapsvoorwaarden zijn hetzelfde als huwelijkse voorwaarden.*

U trouwt nooit automatisch 'onder huwelijkse voorwaarden'

Veel mensen denken dat dit wel het geval is, maar dit klopt niet. Sinds 2018 trouwen mensen in beperkte gemeenschap van goederen. Dit zorgt regelmatig voor verwarring.

Huwelijkse voorwaarden zijn afspraken

In huwelijkse voorwaarden legt u belangrijke afspraken vast over de woning en financiën. U kunt afspreken hoe u de overwaarde of onderwaarde van de woning wilt verdelen als u uit elkaar gaat. Ook kunt u afspreken wie welk deel van de hypotheek betaalt en hoe u de kosten voor het onderhoud van de woning verdeelt. Daarnaast kunt u afspraken maken over wat er met de woning gebeurt als een van u overlijdt.

Een notaris kan u helpen te bepalen wat voor u het beste is.

Huwelijkse voorwaarden zijn extra belangrijk als:

- een van u met (meer) spaargeld betaalt voor de woning;
- een van u meer bijdraagt aan de hypotheek;
- een van u een kind heeft uit een eerdere relatie;
- een van u een eigen bedrijf heeft;
- een van u minder gaat werken;
- u niet uw inkomen met uw partner wil delen;
- u niet uw ouderdomspensioen met uw partner wil delen bij scheiding.

Zonder afspraken gelden automatisch de wettelijke regels. Lees meer op:
www.notaris.nl/samen-verder.

3. Testament

In een testament bepaalt u wat er met uw bezittingen en schulden gebeurt als u overlijdt. En wie alles mag gaan regelen.

Zonder testament geldt de wettelijke regeling

In de wet staat wie uw erfgenamen zijn. Bent u nu niet getrouwd? Dan bent u als partner geen erfgenaam, maar erven uw kinderen, of anders uw ouders, broers en zussen. Bent u getrouwd? Dan erven uw partner en kinderen. De kinderen kunnen hun erfdeel pas opeisen nadat de achterblijvende partner is overleden.

Een testament is extra belangrijk als:

- u niet getrouwd bent;
- u kinderen hebt;
- een van u een kind uit een eerdere relatie heeft;

- een van u een eigen bedrijf heeft;
- u erfbelasting wilt besparen;
- u bepaalde familieleden wilt uitsluiten als erfgenaam.

Wat moet u doen?

Vraag een gesprek aan bij de notaris om te bespreken wat in uw situatie nodig is. Bijvoorbeeld een samenlevingscontract, huwelijkse voorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of een testament. Dit kan bij de notaris die ook de eigendomsakte van de woning opstelt. Maar dat hoeft niet.



Hoofdstuk 5: Koopcontract ondertekenen

1. Wat is het koopcontract eigenlijk?

Voordat u officieel eigenaar wordt van een woning, tekent u het koopcontract. In dit contract staan alle afspraken tussen u en de verkoper. Dit contract is de basis voor de akte bij de notaris. De akte is een officieel bewijs. Pas met de akte van de notaris bent u officieel eigenaar van de woning.

Vaak wordt het koopcontract het 'voorlopig' koopcontract genoemd

Maar let op: de term 'voorlopig' is misleidend. Het koopcontract is meteen bindend. Dat betekent dat het direct geldig is. Het is alleen 'voorlopig' omdat de woning nog niet officieel van u is. Dat gebeurt pas nadat u bij de notaris bent geweest.

Het koopcontract krijgt u meestal van de makelaar

Maar dit is niet verplicht. U kunt het contract ook laten maken door een notaris of een andere juridisch adviseur. Het is belangrijk dat u weet waar u op moet letten en wat u kunt veranderen. Elke woning is anders en heeft andere afspraken nodig. Als het koopcontract niet goed is, kan dit problemen geven bij de notaris. Vraag daarom advies voordat u het koopcontract ondertekent. Als het eenmaal ondertekend is, is het bindend.

Laat het contract maken door een notaris als u meer bescherming wil

Een notaris controleert of alles juridisch klopt en of de afspraken zijn toegestaan. Ook kan de notaris uitleg en advies geven over wat er in het contract staat. De notaris is neutraal en kijkt naar de belangen van zowel u als van de verkoper. Zo weet u zeker dat het koopcontract niet voor problemen zorgt bij de eigendomsoverdracht.

Let op: In Amsterdam wordt een koopcontract altijd door een notaris gemaakt.

Lees het koopcontract goed door

Let vooral op deze onderwerpen:

- **Koopprijs en datum eigendomsoverdracht**

De datum van de eigendomsoverdracht is de dag dat u naar de notaris gaat. Controleer of deze datum goed in het contract staat.

- **Afspraken die u hebt gemaakt**

Controleer of alle afspraken die u met de verkoper hebt gemaakt duidelijk en juist zijn opgeschreven. Dit kan gaan om **voorbehouden**. Dat zijn voorwaarden waardoor u de koop kunt annuleren. Bijvoorbeeld als u geen hypotheek krijgt. En kijk naar de boete die u hebt afgesproken als u zich niet aan de afspraken houdt.

- **Betaling**

Kijk goed wanneer u de koopprijs moet betalen. Meestal betaalt u eerst een waarborgsom of regelt u een bankgarantie. De rest van het bedrag betaalt u aan de notaris, voordat u de eigendomsakte ondertekent.

- **De staat van de woning en juridische beperkingen**

In dit gedeelte van het contract moet de verkoper belangrijke informatie geven over de staat van de woning en eventuele juridische beperkingen. Dit kan bijvoorbeeld gaan over verbouwingen of de rechten van anderen. Zorg ervoor dat u deze informatie goed leest en begrijpt.

Begrijpt u iets niet? Vraag dan om uitleg. Zet pas uw handtekening als u zeker weet wat er in het contract staat.

Vraag een notaris om het contract te maken of na te kijken als u twijfelt

Zo voorkomt u verrassingen bij de eigendomsoverdracht bij de notaris. Een notaris kan u ook uitleg geven over de verschillende onderdelen van het contract.

2. Kunt u na het tekenen nog van de koop af?

Na het ondertekenen van het koopcontract hebt u 3 dagen bedenktijd. In deze periode kunt u de koop zonder reden en gevolgen annuleren. Dit is wettelijk geregeld en geeft u de kans om nog na te denken over uw beslissing.

3 dagen bedenktijd

De bedenktijd van 3 dagen begint op de dag nadat u en de verkoper het koopcontract hebben getekend. De bedenktijd duurt 3 volle dagen, waarvan minimaal 2 werkdagen. Krijgt u het contract bijvoorbeeld op donderdag? Dan begint de bedenktijd op vrijdagochtend om 0.00 uur en eindigt die op maandagavond om 23.59 uur.

Laat het de verkoper weten als u toch niet wil kopen

Het is het beste om dit via een e-mail of aangetekende brief te doen, zodat u bewijs kunt laten zien. Stuur voor de zekerheid ook een e-mail of aangetekende brief aan de makelaar.



Na 3 dagen bedenktijd zit u aan de koop vast

Als u na deze 3 dagen alsnog van de koop af wil, moet u vaak een boete betalen. Dit staat in het koopcontract.

3. Kunt u uw koopcontract extra beschermen?

U kunt het koopcontract laten inschrijven in het Kadaster. Dit zorgt ervoor dat u beschermd bent tussen het moment dat u het koopcontract tekent en de dag dat u de woning echt krijgt. Zonder inschrijving loopt u het risico dat u de woning niet meer kunt krijgen. Bijvoorbeeld als iemand anders de woning opeist omdat de verkoper schulden heeft.

Zorg ervoor dat de eigendomsoverdracht bij de notaris snel gebeurt

De eigendomsoverdracht moet binnen een half jaar na de inschrijving gebeuren. Lukt dat niet? Dan vervalt deze bescherming.

Soms móet u het koopcontract inschrijven

Dit moet bijvoorbeeld als de overdracht van uw nieuwe woning op dezelfde dag is als de overdracht van uw huidige woning. Oftewel, als u de afspraak bij de notaris voor beide woningen op dezelfde dag hebt.

De notaris regelt de inschrijving

Bespreek dit met uw makelaar of een notaris voordat u het koopcontract ondertekent. Zodat u weet of het nodig is in uw situatie.

4. Wat als er iets misgaat na het tekenen?

Soms gaat er alsnog iets mis na het tekenen van het koopcontract. Hieronder staan veelvoorkomende problemen en wat u kunt doen.

Als u geen hypotheek krijgt

Als u een financieringsvoorbehoud in het contract hebt opgenomen, kunt u de koop kosteloos annuleren. De voorwaarden hiervoor staan in het koopcontract. Bijvoorbeeld dat u een afwijzing van de hypotheekbank hebt ontvangen. Zorg ervoor dat u dit op tijd laat weten. De termijn hiervoor staat in het koopcontract. Hebt u geen financieringsvoorbehoud afgesproken? Dan betaalt u de afgesproken boete voor het annuleren van de koop.

Als u verborgen gebreken ontdekt

Als u in het koopcontract hebt afgesproken dat er een bouwkundige keuring moet plaatsvinden, kunnen verborgen gebreken een reden zijn om de koop kosteloos te annuleren. In sommige gevallen kunt u de schade bij de verkoper verhalen. Vooral als die informatie heeft achtergehouden. Lees hierover meer in hoofdstuk 8.

Als de verkoper zich niet aan de afspraken houdt

Bijvoorbeeld als de verkoper weigert om de woning op tijd op te leveren. Vraag aan een advocaat of andere juridisch adviseur wat uw rechten zijn in deze situatie.

Wat moet u doen?

Lees het koopcontract goed door. Vaak wordt deze gemaakt door een makelaar, maar u kunt ook kiezen om het door een notaris te laten maken. Dit geeft meer bescherming en duidelijkheid. Als er iets misgaat na de ondertekening, kom dan direct in actie. Vraag eventueel een juridisch adviseur om hulp, zoals een advocaat of notaris.

Hoofdstuk 6: Vervolgstappen

Wat moet u doen na het koopcontract?

Na het ondertekenen van het koopcontract begint een nieuwe fase. Dit zijn de belangrijkste stappen die u moet nemen:

-  **Hypotheek aanvragen** Hypotheek nodig?
-  **Vorbehouden onderzoeken** Vorbehoud afgesproken?
-  **Notaris kiezen**
-  **Verzekeringen afsluiten**

1. Een hypotheek aanvragen

Zodra u het koopcontract hebt ondertekend, kunt u een hypotheek aanvragen. Dit kan direct bij een bank of via een hypotheekadviseur. Een hypotheekadviseur kan u helpen om verschillende opties te vergelijken en te kijken wat het beste is voor u.

In het koopcontract staat hoeveel tijd u hebt om een hypotheek te regelen

Hebt u met de verkoper afgesproken dat u eerst gaat onderzoeken of u een hypotheek kunt krijgen? Dan hebt u vaak een paar weken om dit te regelen.

De hypotheekadviseur of bank heeft informatie van u nodig

Of u een hypotheek kunt krijgen, hangt af van uw situatie. Zoals uw leeftijd, of u alleen of samen koopt, uw inkomen en eventuele andere leningen. De hypotheekadviseur zal verschillende documenten van u vragen. Zoals loonstroken, bankafschriften en informatie over andere leningen of schulden.

Iedere bank heeft andere voorwaarden

Vraag aan de bank of de hypotheekadviseur om informatie over alle opties voor een hypotheek. Houd daarbij rekening met het rentepercentage en de looptijd.

Als u een hypotheek kunt krijgen ontvangt u een hypotheekofferte

Dit is een voorstel met de voorwaarden van een hypotheek. Neem de tijd om deze offerte goed door te lezen en vraag om uitleg als iets niet duidelijk is.

Let op: de hypotheekofferte is vaak een paar maanden geldig

En pas vanaf het moment dat u deze hebt getekend en bij de bank hebt ingeleverd. In de hypotheekofferte staat precies hoeveel maanden deze geldig is. De woning moet voor die tijd officieel van u worden. Dit betekent dat u de afspraak bij de notaris voor die tijd moet hebben. Anders gaat de hypotheek niet door en moet u opnieuw een hypotheek aanvragen.

2. De afgesproken voorbehouden onderzoeken

Een voorbehoud is een afspraak die u in het koopcontract hebt gemaakt met de verkoper. U hebt afgesproken dat de verkoop pas definitief is als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Als dat niet lukt, kunt u de verkoop kosteloos annuleren. U betaalt dan geen boete.

Een voorbeeld van een voorbehoud is dat u een bouwkundige keuring laat doen

Als daaruit blijkt dat er grote problemen zijn, kunt u de koop kosteloos annuleren. Lees in hoofdstuk 3 meer over alle voorbehouden die u kunt afspreken.

Zorg ervoor dat u de voorbehouden op tijd onderzoekt

In het koopcontract staat wat u precies hebt afgesproken. En binnen welke tijd u dit moet onderzoeken. Als u niets laat weten en de tijd is op, kunt u de koop vaak niet meer kosteloos annuleren. U betaalt dan de afgesproken boete.

3. Een notaris kiezen

U hebt altijd een notaris nodig om eigenaar te worden van de woning. De notaris zorgt ervoor dat de woning officieel van u wordt.

Als koper mag u kiezen naar welke notaris u gaat

Tenzij u een nieuwbouwwoning koopt. Dan is er een projectnotaris.

Neem direct na het ondertekenen van het koopcontract contact op met een notaris

Zo hebt u voldoende tijd om een afspraak te maken. Ook heeft de notaris dan voldoende tijd om alles voor te bereiden voor de eigendomsoverdracht. Lees meer in hoofdstuk 7 over de voorbereidingen door de notaris.

4. Verzekeringen afsluiten

Bij het kopen van een woning zijn er 2 belangrijke verzekeringen. Het gaat om de opstalverzekering en de overlijdensrisicoverzekering.

Opstalverzekering dekt schade aan uw huis

De opstalverzekering dekt bijvoorbeeld schade door brand of storm. Als u een hypotheek nodig hebt, wil de bank dat u deze verzekering afsluit.

Overlijdensrisicoverzekering (ORV) voorkomt problemen bij overlijden

Als u of uw partner overlijdt, moet de ander de hypotheek zelf kunnen afbetalen. Met een ORV lost u (een deel van) de hypotheek af. De bank kan een ORV verplicht stellen.

Woont u samen, of hebt u huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden? Dan kan het slim zijn om de verzekering 'kruislings' af te sluiten. Dit betekent dat u de verzekering afsluit op het leven van uw partner, en andersom. U spreekt ook af wie welke premie betaalt. Als u dit goed aanpakt, hoeft de achterblijvende partner na overlijden geen erfbelasting te betalen over de uitkering. Bespreek dit met de verzekeraar of financieel adviseur.

Wat moet u doen?

Begin zo snel mogelijk met het aanvragen van uw hypotheek, het onderzoeken van de voorbehouden (zoals de bouwkundige keuring), het afsluiten van de verzekeringen die u nodig hebt en ga op zoek naar een notaris die bij u past.

Hoofdstuk 7: Naar de notaris

1. Waarom hebt u een notaris nodig?

De notaris zorgt ervoor dat de woning op uw naam komt te staan. In Nederland kan dit alleen via een notaris. Dit is niet alleen nodig, maar ook handig. De notaris is namelijk onpartijdig. Dit betekent dat die altijd zowel naar de belangen van de koper én van de verkoper kijkt.

De notaris zorgt voor een goede juridische overdracht van de woning

Hiervoor doet de notaris veel onderzoeken. Naar u, naar de verkoper en naar de woning. Daardoor weet u zeker dat alles goed geregeld wordt.

De notaris zorgt dat de woning en het geld 'gelijk worden overgestoken'

Pas als de woning op uw naam staat, krijgt de verkoper het geld.

Vaak denken mensen dat de notaris alleen een handtekening zet

Maar elke situatie is anders en er gebeurt veel op de achtergrond. Voordat de notaris zijn handtekening zet, zit er uren werk in. De akte is alleen het eind-product.



2. Hoe gaat het proces bij de notaris?

Naar de notaris

Hoe werkt dat?



De notaris gaat aan de slag

En stelt u vragen



U ontvangt documenten om te controleren

De eigendomsakte en de hypotheekakte



U ontvangt een overzicht van alle kosten

De nota van afrekening



U heeft de afspraak bij de notaris

Om de akten te ondertekenen



De notaris registreert de akte

Bij het Kadaster

Stap 1. De notaris gaat aan de slag en stelt vragen

Zodra het notaris kantoor het koopcontract ontvangt, gaat de notaris aan de slag. De notaris doet verplichte onderzoeken: naar u, de verkoper en de woning. Voordat de notaris de woning op uw naam kan zetten, moet die ervoor zorgen dat alles klopt volgens de wet. Hiervoor heeft de notaris de plicht om verschillende onderzoeken te doen.

De notaris onderzoekt of u de woning officieel mag kopen

Bijvoorbeeld of u niet onder bewind staat en of u het kopen van de woning niet gebruikt om geld wit te wassen.

De notaris controleert of de verkoper mag verkopen

Bijvoorbeeld of de verkoper de (enige) eigenaar is van de woning en of de verkoper geen schuldeisers heeft die de woning kunnen opeisen. Dit is niet altijd makkelijk te controleren, bijvoorbeeld als de woning uit een erfenis komt.

De notaris controleert of er bijzonderheden zijn over de woning

Bijvoorbeeld of er afspraken zijn die de verkoper moet doorgeven aan u als koper. Zoals het recht van overpad. Dit is het recht van de burens om via uw grond naar hun woning te lopen, of andersom. Ook controleert de notaris of de waarde van de woning klopt.

De notaris onderzoekt met welk geld u de woning koopt

De notaris heeft de plicht om te vragen met welk geld u de woning koopt. Bijvoorbeeld geld van de bank (hypotheek), een schenking of spaargeld. Ook moet hij onderzoeken waar dit geld vandaan komt.

Voor deze onderzoeken zal de notaris een aantal vragen aan u stellen

U ontvangt vaak een vragenlijst, met onder andere deze vragen:

- **Hoe komt u aan het geld voor de woning?**

Koopt u de woning bijvoorbeeld (voor een deel) met uw spaargeld? Dan zal de notaris u vragen hoe u aan het spaargeld komt en hiervoor bewijs vragen. Dit is een persoonlijke vraag en voelt misschien als een inbreuk op uw privacy. Maar de notaris heeft de plicht om te controleren waar het geld vandaan komt, om te voorkomen dat er zwart geld wordt gebruikt voor de aankoop.

- **Bent u een PPP of PEP?**

De notaris moet vragen of u een PPP bent, oftewel een Politiek Prominent Persoon. Vaak wordt de Engelse term PEP gebruikt. U bent een PEP als u een (hoge) politieke of ambtelijke functie hebt. Zoals ambassadeur, rechter of bestuurslid van een politieke partij. Ook als een familielid van u dit is, bent u een PEP.

Als u een PEP bent, betekent dit niet dat uw geen woning mag kopen. Maar het kan zijn dat de notaris dan een extra onderzoek moet doen om te laten zien dat u geen misbruik maakt van de functie.

Wat moet u doen?

De notaris stuurt u waarschijnlijk een vragenlijst. Twijfelt u over een vraag? Bijvoorbeeld of u een PEP bent? Vraag dit gerust na aan de notaris.

Stap 2. U ontvangt alvast documenten om die te controleren

Voordat u de afspraak bij de notaris hebt, ontvangt u verschillende documenten om te controleren:

1. de eigendomsakte;
2. de hypotheekakte, als u een hypotheek gaat afsluiten.

Een (notariële) akte is een officieel document dat door de notaris wordt gemaakt en ondertekend.

1. De eigendomsakte

U ontvangt een concept van de eigendomsakte

In het concept leest u alvast wat in de eigendomsakte komt te staan.

De eigendomsakte heet ook wel de **leveringsakte** of **overdrachtsakte**.

Met deze akte wordt u officieel eigenaar van de woning.



Wie

Gegevens van de koper(s) en de verkoper(s)



De woning

Informatie over de woning



Afspraken

Afspraken uit het koopcontract en eventuele andere afspraken



Staat van het huis

Leeg of niet verhuurd, tenzij anders afgesproken



Bijzondere rechten en verplichtingen

Zoals afspraken met de buren



Dat er geen beperkingen zijn

Zoals faillissement van de verkoper of verborgen hypotheek of beslagen

Lees de eigendomsakte goed door

Let vooral op deze onderwerpen:

- Zijn uw persoonsgegevens juist?
- Begrijpt en herkent u alle afspraken?
- Begrijpt u de bijzondere rechten en verplichtingen?

2. De hypotheekakte

Gaat u een hypotheek afsluiten? Dan ontvangt u ook het concept van de hypotheekakte

Met deze akte wordt uw hypotheek geregeld. U krijgt een geldlening en de bank (of andere geldgever) krijgt het recht om uw woning te verkopen als u de lening niet afbetaalt. Dit recht om te verkopen noemen we het **recht van hypotheek**.

Hypotheekakte

Wat staat erin?



Wie

Gegevens van de lener (dat bent u) en de bank of andere hypotheekverstrekker



De woning

Informatie over de woning



Afspraken

Hoeveel geld u leent, hoeveel rente u betaalt, hoe lang de lening loopt en hoe u de lening aflost



Rechten bank

Bijvoorbeeld dat de bank uw woning mag verkopen als u uw lening niet betaalt



Wat moet u doen?

Bijvoorbeeld dat u een opstalverzekering moet afsluiten

Lees de hypotheekakte goed door

Let vooral op deze onderwerpen:

- Zijn uw persoonsgegevens juist?
- Kloppen de afspraken over de lening, rente en aflossing met wat u met de bank hebt afgesproken?

Het is belangrijk om de inhoud van de aktes te begrijpen

U zit aan alle afspraken en verplichtingen vast zodra u de akte hebt getekend. Maar vaak zijn de aktes helaas moeilijk te lezen. Ze staan vol met juridische taal en er zijn vaak geen witregels. Zo zorgt de notaris ervoor dat alles juridisch klopt, maar het is niet makkelijk om een akte te begrijpen. Het is logisch als u hier vragen over hebt. Stel uw vragen gerust aan de notaris.

Wat moet u doen?

Neem de aktes goed door. Ondanks dat deze soms moeilijk leesbaar zijn, is het belangrijk om de inhoud te begrijpen. Het kan gevolgen hebben als er afspraken in staan die u niet kent, of als er fouten in staan. Vraag daarom een notaris om uitleg als u er niet uitkomt.

Stap 3. De notaris stuurt een overzicht van alle kosten

U krijgt van de notaris een overzicht van alle kosten. Dat heet de **nota van afrekening**. Hierop staan de kosten voor de notaris én andere kosten die te maken hebben met het kopen van een woning.

Op de nota van afrekening staan bijvoorbeeld:

- de kosten voor de notaris;
- de kosten voor het Kadaster;
- de overdrachtsbelasting;
- de kosten voor bemiddelaars, zoals de hypotheekadviseur en aankoopmakelaar;
- de verrekening van de zakelijke lasten;
- de waarborgsom als deze is betaald;
- de kosten van de bank;
- de kosten van de registers waarin de notaris onderzoek moet doen.

Het is belangrijk om te controleren of alle kosten kloppen

Zodra u hebt aangegeven dat u akkoord bent met de kosten, zal de notaris deze kosten uitbetalen. Klopt er iets niet? Zoals de kosten van de makelaar? Laat dit dan eerst weten voordat u goedkeuring geeft.

Onderaan het overzicht staat wat u moet betalen aan de notaris

Als u een hypotheek afsluit, betaalt de bank dat deel aan de notaris. De rest betaalt u zelf. Dit moet betaald zijn voordat u de afspraak bij de notaris hebt.

Wat moet u doen?

Neem de nota van afrekening goed door. Kloppen alle kosten? Geef pas goedkeuring als u alle kosten hebt gecontroleerd en als deze kloppen. Zorg ervoor dat het bedrag dat u moet betalen, op tijd op de rekening van de notaris staat. Anders kan de overdracht van de woning niet doorgaan.

Stap 4. U hebt de afspraak bij de notaris

De afspraak bij de notaris is het moment dat u de eigendomsakte en hypotheekakte gaat ondertekenen.

Controleer dit voordat u naar de notaris gaat:

- U hebt een geldig identiteitsbewijs bij u. Zoals een identiteitskaart, rijbewijs of paspoort.
- U hebt de opstalverzekering geregeld.
- U hebt het bedrag aan de notaris betaald dat op de nota van afrekening staat.

Let op: Als u geen geldig identiteitsbewijs bij u hebt en als het geld niet op de rekening van de notaris staat, kan de overdracht van de woning niet doorgaan.

De afspraak bij de notaris duurt meestal een half uur tot een uur

Eerst zijn de verkoper, u als koper en de makelaar aanwezig. De notaris bespreekt dan de eigendomsakte. Daarna ondertekenen de verkoper, u en de notaris de akte. Na het ondertekenen gaan de verkoper en de makelaar weg. Zij zijn er dus niet meer bij als u nog andere documenten tekent. Zoals een hypotheekakte, samenlevingscontract of een testament. Daarna ontvangt u meestal de sleutels van de woning.

Let op: Kunt u of kan uw partner niet aanwezig zijn bij de afspraak? Overleg dit op tijd met de notaris. De notaris kan dan vooraf een volmacht maken voor degene die niet aanwezig is. Met een volmacht geeft u de bevoegdheid om de akte namens u te ondertekenen.

De notaris legt kort uit wat in de akte staat

Vroeger moest de notaris de hele akte voorlezen. Dat is nu niet meer zo. Tegenwoordig geeft de notaris een samenvatting. Dat is vaak veel makkelijker te begrijpen. Is het onduidelijk of gaat het te snel? Zeg het meteen. De notaris vindt het ook fijn als u begrijpt wat u tekent. Er is tijd voor vragen.

Let op: zolang u de akte nog niet hebt getekend, kan deze nog worden aangepast. Ziet u een fout? Geef het dan aan.

Wat moet u doen?

Neem een geldig identiteitsbewijs mee en controleer of u de opstalverzekering hebt geregeld en het geld aan de notaris hebt betaald. Let tijdens de afspraak op of u alles begrijpt. Begrijpt u iets niet? Geef het aan.

Stap 5. De notaris schrijft de eigendomsakte in bij het Kadaster

Nadat u en de verkoper de eigendomsakte hebben getekend, stuurt de notaris deze akte naar het Kadaster. Na ontvangst schrijft het Kadaster de akte in.

Het Kadaster registreert dat u nu officieel de eigenaar van de woning bent

Zo is voor iedereen duidelijk van wie het huis is. U hoeft hier zelf niets voor te doen. De notaris regelt dit voor u. Na een aantal weken, ontvangt u een bericht van het Kadaster dat u ingeschreven bent als nieuwe eigenaar.



Gefeliciteerd, de woning is nu van u!

Hoofdstuk 8: Na de eigendoms-overdracht

Na de eigendomsoverdracht van uw woning zijn er verschillende belangrijke dingen waar u op moet letten. Dit hoofdstuk helpt u om te begrijpen wat u moet doen en waar u aan moet denken.

1. Waar moet u op letten bij de belastingaangifte?

Hebt u een hypotheek afgesloten? Dan kunt bepaalde kosten aftrekken bij de belastingaangifte inkomstenbelasting. Daardoor hoeft u misschien minder belasting te betalen.

De kosten die aftrekbaar zijn, vindt u op de nota van afrekening

Dit zijn de meest voorkomende aftrekbare kosten:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor het inschrijven van de hypotheek;
- kosten voor het hypotheekadvies;
- kosten van de taxatie;
- kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).



Let op: de notariskosten voor de eigendomsakte zijn niet aftrekbaar.

2. Wat doet u als er toch iets mis is met de woning?

Soms ontdekt u pas na de verhuizing dat er iets mis is met uw woning. Zoals lekkage of een probleem met de fundering. Dit noemen we **verborgen gebreken**. Verborgene gebreken zijn problemen die u niet kon zien tijdens de bezichtiging, maar die er al wel waren toen u het huis kocht.

Soms moet de verkoper de schade betalen

Bijvoorbeeld als die loog of iets bewust niet vertelde. De verkoper moet u vertellen wat die weet over de woning. Dit heet de **informatieplicht**. Soms hoeft de verkoper de schade niet te betalen. Vraag hierover om informatie aan een juridisch adviseur.

Als koper moet u ook zelf goed kijken naar de woning

U hebt een onderzoeksplicht. U mag er niet zomaar van uitgaan dat de verkoper alles vertelt. Als er duidelijke problemen zijn, moet u die zelf onderzoeken of laten onderzoeken. Zoals een scheve vloer.

Wat u mag verwachten van een woning, hangt af van 2 dingen

Dit hangt af van de afspraken in het koopcontract en de staat van de woning. Van een oud huis of een klushuis mag u minder verwachten dan van een nieuw huis. Maar ernstige problemen zijn niet normaal.

Als de verkoper fout zat, kunt u hem aansprakelijk stellen

Dit betekent dat u de verkoper laat weten dat u vindt dat die verantwoordelijk is voor het probleem.



De notaris kan niet helpen bij het aansprakelijk stellen

Dit hoort niet bij het werk van de notaris. De notaris is onpartijdig en was alleen betrokken bij de overdracht van de woning.

3. Waar moet u bij een appartement ook op letten?

Als u een appartement koopt, moet u op een aantal extra dingen letten als u eigenaar bent geworden.

U bent verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE)

Dit gaat automatisch. Als eigenaar van een appartement hebt u namelijk ook met de medebewoners van het gebouw te maken. Daarnaast zijn er regels en afspraken waar u zich aan moet houden. Deze informatie leest u in hoofdstuk 2.

Bij vragen en klachten kunt u contact opnemen met het VVE-bestuur

Bijvoorbeeld als u vragen hebt over reparaties en onderhoud. Of als u een klacht hebt, zoals een lekkage op het balkon.

Neem voor advies over de splitsingsakte contact op met een notaris

Hebt u vragen over de splitsingsakte? Dan kunt u het beste naar een notaris gaan. Het is belangrijk om te weten dat alleen een notaris de splitsingsakte kan aanpassen. En dit kan alleen met toestemming van (bijna) alle appartements-eigenaren. Dit geldt ook voor aanpassingen in het splitsingsreglement en de splitsingstekening.

Meer informatie

Op de website www.notaris.nl staat meer informatie over het kopen en verkopen van een woning. En over het erven van een woning. Lees ook over trouwen, geregistreerd partnerschap, samenwonen en een testament opstellen.

Vragen? Bel dan met de Notaristelefoon, via telefoonnummer (0900) 346 93 93 (€ 0,80 per minuut). Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 9 en 13 uur. Of ga naar een notaris in de buurt.

Versie	oktober 2025
Uitgave	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Postbus 16020, 2500 BA Den Haag
Ontwerp	Okapi Ontwerpers, Rotterdam
Foto's	Shutterstock

Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag

www.notaris.nl



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

