

Van inventarisatie naar jouw droomhuis!

Koop jij jouw eerste huis?

Een huis kopen doe je niet zomaar en zeker niet elke dag! Logisch dat je niet precies weet wat jou te wachten staat, wat je moet doen en laten, wanneer je precies eigenaar van de woning bent en hoe je alles het best kunt regelen. Wij leggen het graag zo duidelijk mogelijk stapsgewijs uit!

Kijk ook eens naar onze werkzaamheden uitgelegd in een [filmpje](#).



**Abma Schreurs
Notarissen,**
*nooit moeilijker
dan het is*

- ✓ Deskundig
- ✓ Betrouwbaar
- ✓ Klantvriendelijk

Het aankoopproces in 8 stappen



1. Financiële inventarisatie

Zoals met alles koop je pas wat als je weet dat je het kunt betalen. Een huis is natuurlijk niet zomaar iets, het is een flinke uitgave. In de meeste gevallen staat het geld voor een huis niet op je spaarrekening en zul je geld moeten lenen. Maar hoeveel kun je lenen en hoe regel je dit? Jouw zoektocht naar een huis begint bij een hypotheekadviseur of een bank. Zij kunnen jou precies vertellen welke hypotheekvormen er zijn, hoeveel je kunt lenen en of het nodig is om eigen geld in de aan te kopen woning te steken.



2. Woning zoeken

Je begint jouw zoektocht naar een woning op jouw eigen manier: via Funda, je loopt door de stad en bekijkt alle TE KOOP bordjes, je loopt langs de etalage van een makelaar of je hoort via vrienden dat er een heel leuk huis te koop staat. Heb je hulp nodig bij jouw zoektocht? Dan kun je ook een aankopend makelaar inschakelen. Als je eenmaal een woning op het oog hebt, neem je contact op met de verkopend makelaar voor het inplannen van de bezichtiging. Dat kan de aankopend makelaar ook voor je doen.



3. Bezichtiging

Misschien wel het leukste en spannendste aan het kopen van een huis is de eerste bezichtiging. Je kunt direct verliefd worden, je vindt het niks of je moet er nog even over nadenken. Na de bezichtiging ga je weer naar huis en beslis je of je de woning wilt kopen.



4. Onderhandelen/bieden

Heb je besloten dat je het huis wilt kopen, dan ga je een bod uitbrengen. Dit bod kan boven of onder de vraagprijs liggen, afhankelijk van de woningmarkt en hoe graag je het huis wilt hebben. Je kunt het bod zelf bepalen en uitbrengen of je kunt de hulp inschakelen van een makelaar die je daarbij kan helpen en adviseren. De onderhandelingen beginnen..... spannend. Meestal hoor je na een paar dagen of jouw bod geaccepteerd wordt of dat je bent overboden.



5. Koopovereenkomst tekenen

Als jouw bod geaccepteerd is, is de volgende stap het tekenen van de koopovereenkomst. Dit is een overeenkomst waarin alle afspraken staan die je met de verkoper maakt. Vaak stelt de verkopend makelaar de koopovereenkomst op en zorgt hij/zij ervoor dat deze door jou als koper én door de verkoper getekend wordt. Je mag ook zelf een koopovereenkomst opstellen of dit door een notaris laten doen. Let er wel op dat alle afspraken die jullie maken goed opgeschreven worden. Het kan namelijk grote gevolgen hebben als er een afspraak verkeerd of helemaal niet in de overeenkomst staat. Als de koopovereenkomst door alle partijen is getekend, heb je de woning gekocht.

In de koopovereenkomst staat in ieder geval:

- de gegevens van de verkoper en de koper;
- de aankoopsom van de woning;
- de gewenste datum van overdracht;
- de omschrijving van de woning.

Daarnaast kun je afspraken maken over bijvoorbeeld:

- ontbindende voorwaarden;
- wat er bij de woning hoort: lampen, zonnewering, gordijnen, etc.;
- hoe om te gaan met erfdiensbaarheden*;
- waarborgsom of bankgarantie.

** Een erfdiensbaarheid is bijvoorbeeld het recht om gebruik te maken van een stuk grond (overpad), ook al ben je niet zelf de eigenaar.*



6. 3 dagen bedenktijd

Als alle partijen de koopovereenkomst hebben getekend en je een (kopie van een) getekend exemplaar hebt ontvangen, heb je nog drie dagen bedenktijd. Binnen deze drie dagen kun je je nog kunnen bedenken en heb je het recht om de koop niet door te laten gaan. Dit staat zo in de wet en hier kan dus niet van afgeweken worden.

Binnen deze drie dagen kun je verder onderzoek doen naar de woning, bijvoorbeeld de bouwkundige staat, de reële waarde van de woning of verborgen gebreken.



7. Hypotheek afsluiten

Voor het afsluiten van een hypotheek, ga je naar de bank of een hypotheekadviseur. Samen kijken jullie naar de hypotheekvorm die het best bij jou past en die de gunstigste voorwaarden voor jouw situatie heeft. Als jij akkoord gaat met de voorwaarden van de geldverstrekker, teken je een offerte. Deze getekende offerte stuurt de bank naar de notaris zodat de hypotheekakte opgemaakt kan worden.

Let op: tussen het moment dat jij de offerte bij de bank hebt getekend en de daadwerkelijke afspraak bij de notaris, kan soms best een lange tijd zitten.



8. Overdracht/ naar de notaris Afspraak bij de notaris

In de koopovereenkomst staat een (gewenste) datum genoemd waarop de levering van het huis kan plaatsvinden. Van deze datum kan later afgeweken worden als koper en verkoper het hier mee eens zijn. De leveringsakte en hypotheekakte worden op dezelfde dag getekend, eerst de leveringsakte (samen met de verkopers) en daarna de hypotheekakte (zonder de aanwezigheid van de verkopers). Het overdragen van een huis en het vestigen van een hypotheekrecht moet op grond van de wet met notariële akten worden vastgelegd.

Wat doet de notaris?

De notaris zorgt ervoor dat jij eigenaar van de woning wordt, dat het hypotheekrecht wordt gevestigd en dat alles juridisch goed geregeld wordt, zodat je niet voor verrassingen kunt komen te staan.

Hieronder leggen we je uit wat precies een leveringsakte en een hypotheekakte is.

Wat is een leveringsakte

Als de leveringsakte is getekend en is ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster, gaat de eigendom over van de verkoper naar de koper. De leveringsakte is dus de akte waarmee de woning officieel aan jou wordt geleverd.

Wat staat er in een leveringsakte?

In de leveringsakte wordt uitvoering gegeven aan de afspraken die de koper en de verkoper in de koopovereenkomst hebben gemaakt. Niet alle afspraken hoeven in de akte van levering nog een keer herhaald te worden, alleen voor zover nodig.

Zaken die in ieder geval in de leveringsakte worden opgenomen zijn:

- Het adres en de kadastrale gegevens van de woning (het pand), zoals gemeente, sectie en nummer;
- de gegevens (zoals namen en geboortedata) van de verkoper en de koper;
- de titel van de overdracht, een geldige titel is bijvoorbeeld de koopovereenkomst;
- de aankoopprijs;
- overdrachtsbelasting;
- erfdienstbaarheden en andere bijzondere bepalingen die op het huis rusten (dat zijn bijvoorbeeld regels m.b.t. burenrrecht).



Welke werkzaamheden doet de notaris bij het opstellen van de leveringsakte?

De notaris moet een aantal noodzakelijke controles uitvoeren voordat de akte getekend kan worden.

Bijvoorbeeld hoe zit het met erfdienstbaarheden, hoe is de woning verkregen, zitten er beslagen** op de woning en zijn er anderen die rechten op de woning hebben die het gebruik van de woning beperken. Deze informatie haalt de notaris onder andere uit het Kadaster en andere registers. Naast deze werkzaamheden zorgt de notaris ook voor het betalingsverkeer en het waarborgen dat zowel koper, verkoper, de betrokken bank(en) en eventuele anderen veilig en op het juiste moment hun geld betalen en ontvangen.

*** een beslag is een maatregel die door een deurwaarder (en soms een andere instantie, zoals de belastingdienst) getroffen kan worden. Dit zorgt ervoor dat iemand die zijn schulden niet betaalt niet meer vrij over zijn bezittingen kan beschikken.*

Wat is een hypotheekakte?

De hypotheekakte is een akte waarin wordt vastgelegd dat jij (de hypotheekgever) een hypotheekrecht geeft aan de bank (de hypotheeknemer) zodat de bank zekerheid heeft dat jij het uitgeleende geld terugbetaalt.

Wat staat er in een hypotheekakte?

Als je een lening hebt afgesloten bij een bank, wil de bank waarvan je een lening hebt gekregen zo min mogelijk risico lopen. In de hypotheekakte geef je de woning 'in onderpand' aan de bank. Dit betekent dat als je bijvoorbeeld de hypotheek niet meer kunt betalen, de bank jouw huis in het openbaar mag verkopen (veiling).

De bank stelt strikte eisen aan de inhoud van de akte en de uitvoering van de werkzaamheden door de notaris. Zo zijn er een aantal zaken die verplicht in de hypotheekakte moeten staan:

- de hoogte van de hypothecaire inschrijving. Let op: het leningsbedrag kan lager zijn dan het inschrijvingsbedrag;
- omschrijving van het onderpand (de woning);
- de wijze waarop je eigenaar bent geworden van de woning;
- afspraken over de lening en rente. let op: deze afspraken kunnen ook in een apart document staan, dat als bijlage aan de akte wordt gehecht;
- de verplichting om de woning te verzekeren;
- de algemene voorwaarden van de geldverstrekker of een verwijzing daarnaar.

Dit ziet er allemaal streng uit, maar zo weet je wel zeker dat alles echt goed geregeld is. En onthoud één ding, zolang je betaalt, is er niks aan de hand. De bank zal jouw huis dan niet gaan verkopen of andere eisen stellen.

Welke werkzaamheden doet de notaris bij het opstellen van de hypotheekakte?

De notaris garandeert de bank een correcte uitvoering van zijn werkzaamheden en uitbetaling van het door de bank overgemaakte geld.

Als de notaris de opdracht van de bank heeft ontvangen, gaat de notaris aan de slag met alle noodzakelijke, verplichte onderzoeken. Ook wordt alle benodigde informatie ingewonnen (bijvoorbeeld bij de Basisregistratie Personen en de openbare registers). Als alle onderzoeken gedaan zijn en alle informatie binnen is, kan de ontwerpakte worden opgemaakt.

Ontwerp(en) akte(n)

Het ontwerp van de hypotheekakte en het ontwerp van de leveringsakte ontvang je, samen met de nota van afrekening voor het tekenen van de akte. Wij streven er naar om ervoor te zorgen dat je de ontwerpen uiterlijk 1 week voor het tekenen (passeren) in huis hebt. Je bekijkt het ontwerp en kunt dan eventueel nog aanpassingen doorgeven. Het kan natuurlijk wel eens gebeuren dat er een fout in de akte staat (het blijft mensenwerk) of dat er nog wijzigingen zijn geweest die nog niet doorgegeven zijn aan de notaris.

Samenwonen?

Heb je jouw huis samen met jouw partner gekocht en gaan jullie samenwonen? Laat je dan goed informeren door de notaris over jullie bezittingen en wat er gebeurt als één van jullie komt te overlijden. Kijk ook eens op [onze website](#) voor meer informatie hierover.

Extra werkzaamheden

Het kan zijn dat wij bij het behandelen van jouw dossier nog andere zaken tegenkomen dan de te verwachten zaken. Hieruit kunnen extra werkzaamheden voortkomen. Als dit zo is, dan stellen wij jou hiervan zo snel mogelijk op de hoogte. De meest voorkomende extra werkzaamheden zijn opgenomen in een meerwerklijst die je kunt raadplegen op [onze website](#).



Contact

Heb je een vraag of een verzoek, neem dan gerust contact op. Wij informeren je zo goed mogelijk, maar snappen ook dat het voor jou geen dagelijkse kost is. Wij beantwoorden dan ook graag jouw vragen.

Kijk ook eens rond op onze website met nuttige informatie en veel gestelde vragen: abmaschreurs.nl