



Aankoop van een nieuwbouw huis

Informatie over
het kopen van een
woning

Westerhuis

NOTARISSEN



FormaatNotarissen

Formaat Notarissen is een landelijk netwerk van samenwerkende notariskantoren in Nederland. Kwaliteit, vernieuwing en optimale service zijn de kernwoorden van de filosofie van Formaat Notarissen. De kracht van het netwerk van Formaat Notarissen zit onder andere in de exclusieve producten, de grote verscheidenheid aan specialisaties en het grote aantal gerenommeerde notariskantoren dat deel uitmaakt van Formaat Notarissen. Voor welke notariële dienst je waar ook in Nederland naar een Formaat Notaris stapt, je kunt er zeker van zijn dat iedere vraag met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, aandacht en inzet wordt opgepakt.

Wil je weten wat de Formaat Notaris voor jou kan betekenen? Kijk dan eens op: www.formaatnotarissen.nl

Meer weten
www.formaatnotarissen.nl

In deze brochure

4/ Een nieuwbouwwoning kopen

Keuze van de notaris

6/ Eén bouwplan; veel handtekeningen

- De algemene akte
- De koop- en aanneemovereenkomst
- Bedenktijd
- Ontbindende voorwaarde van financiering
- De akte van levering
- Hypotheekakte
- Het passeren van de akte

10/ Meer bijzonderheden over...

- Extra zekerheid: 5% regeling
- Het kopen van een appartement
- De afrekening
- Depot
- Extra belastingvoordeel
- De hypotheekakte
- Niet vergeten...

16/ Heb jij alles verder goed geregeld?

- Samenleven en kopen
- Getrouwd en kopen
- De zorg voor je kinderen

18/ Unieke diensten van de Formaat Notaris: voor jou van belang

- Geld besparen?
- Blijf op de hoogte met de nieuwsbrief Informeel
- Doe de Testament Test
- Belangrijke beslissingen: als het erop aankomt



Het kopen van een nieuwbouwwoning lijkt soms ingewikkeld. Je hebt met de belangen van verschillende partijen te maken. En op het moment dat je de woning koopt staat er alleen nog maar iets op papier. Het duurt nog een hele tijd voordat je er echt kunt gaan wonen. Met de juiste informatie en ondersteuning is het minder ingewikkeld dan het misschien allemaal lijkt. De Formaat Notaris is dé professional met kennis van zaken. Notarissen zijn door de overheid aangesteld om mensen te adviseren. Hij neemt je werk uit handen, wijst je op belangrijke zaken en geeft je advies. In deze brochure vind je alle informatie die van belang is bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

Een nieuwbouwwoning kopen

Keuze van de notaris

De aannemer/projectontwikkelaar geeft de notaris de opdracht om de eigendomsoverdracht van alle woningen in een nieuwbouwproject te begeleiden. De keuze ligt dus niet bij de koper. Naast het regelen van de eigendomsoverdracht kan een notaris nog meer voor je doen. Als je een huis koopt kom je namelijk voor nog meer beslissingen te staan. Beslissingen waar je misschien nog niet over had nagedacht. Bijvoorbeeld, op wiens naam komt het huis te staan? Als je onder huwelijkse voorwaarden bent getrouwd of je hebt een samenlevingsovereenkomst laten opmaken moet dat goed worden vastgelegd. En wat gebeurt er met het huis als een koper komt te overlijden, nog voordat men bij de notaris is geweest voor het tekenen van de leveringsakte? Kunnen de erfgenamen dan zomaar van de koop afzien? Voor deze en alle andere vragen kun je terecht bij de Formaat Notaris.



Eén bouwplan; veel handtekeningen



De algemene akte

Bij een nieuwbouwproject zijn vaak meerdere partijen betrokken:

- de gemeente als eigenaar van de bouwgrond
- de aannemer die de woningen gaat bouwen, en
- de makelaar die bemiddelt tussen deze partijen en de koper.

Allereerst maakt de notaris de algemene akte op. Daarmee wordt de verkoop van het gehele bouwterrein door de gemeente aan de aannemer vastgelegd. De gemeente legt aan de aannemer een aantal verplichtingen op die de aannemer weer moet opleggen aan de kopers. Dit zijn zaken zoals het gebruik van de woning of het gebouw.

De koop- en aaneemovereenkomst

Daarnaast maakt de makelaar op basis van overleg met alle partijen de koop- en aaneemovereenkomst op. Dit is een

combinatie van twee overeenkomsten: de koopovereenkomst van de grond en de aaneemovereenkomst voor de bouw van het huis. Deze overeenkomsten teken je bij de makelaar. In de **koopovereenkomst** staan onder andere gegevens over de bouwkael, de koopsom, de verkoopbedingen, eventuele bijzondere bepalingen en de eventuele ontbindende voorwaarde voor financiering en de Nationale Hypotheek Garantie. In de **aaneemovereenkomst** wordt alles geregeld wat te maken heeft met de bouw van het huis, zoals de totale aaneemsom, de BTW, de betaling in termijnen, de bouwrente en overige zaken met betrekking tot de bouw en levering van het woonhuis.

Bedenkijd

Als (particuliere) koper van een huis, appartementsrecht of lidmaatschapsrecht van een coöperatie heb je na het tot stand komen van de overeenkomst drie (werk)dagen bedenktijd. Binnen deze drie (werk)dagen kun je de koopovereenkomst zonder opgave van redenen ontbinden. Hier is ook geen boete aan verbonden. De bedenktijd gaat in op de dag (0.00 uur) na ontvangst door de koper van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. De koper moet er dan wel voor zorgen dat de verkoper de verklaring waarin de koper een beroep doet op deze ontbinding binnen drie (werk)dagen (dus vóór 24.00 uur van de laatste dag) heeft ontvangen. Deze regeling beschermt de koper tegen een overhaast genomen aankoopbeslissing.

Ontbindende voorwaarde van financiering

In een koopcontract wordt vaak als ontbindende voorwaarde opgenomen dat de koop niet doorgaat als de koper de financiering niet rond krijgt. Als koper moet je de einddatum van deze voorwaarde goed in de gaten houden. Na het verlopen van deze termijn kun je hier namelijk geen beroep meer op doen. Wil je achteraf toch van de koop af, dan kan de verkoper je in gebreke stellen en een boete opleggen van zo'n 10% van de koopsom en vergoeding van eventuele verdere schade. Ook kan hij alsnog eisen dat de overeenkomst wordt nagekomen. Dan moet je een boete betalen voor iedere dag die je 'nalatig' blijft. De koper kan ook voor het passeren van de akte komen te overlijden. Als de erfgenamen dan van de koop willen afzien kan de verkoper eveneens een boete opleggen.



De eigendomsoverdracht: zekerheid door notariële akte

De notaris maakt twee akten op:

Akte van levering (ook wel overdrachtsakte)

De wet vereist een notariële akte van levering voor overdracht van een onroerende zaak, in dit geval de gekochte bouwka-
vel. Je wordt automatisch eigenaar van het huis dat op de bouw-
kavel wordt gebouwd. De notaris maakt de akte van levering
op, op basis van de algemene akte en de koopovereenkomst.
De akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare regis-
ters van het Kadaster.

Hypotheekakte

Voor vestiging van een recht van hypotheek vereist de wet
eveneens een notariële akte. Ook deze akte wordt in de
openbare registers ingeschreven. De hypotheekakte bevat
bepalingen over de hypotheek en de geldlening, zoals rente,
aflossingen en opeisbaarheidgronden.

Als alle stukken (op tijd) door de notaris zijn ontvangen,
ontvang je als koper de ontwerpen van beide akten en de
zogenaamde nota van afrekening. Het is belangrijk om alles
goed door te nemen.

Het passeren van de akte

Op het notariskantoor ondertekenen de koper, de verkoper en
de notaris de leveringsakte. Dit heet het passeren van de akte.
Vaak is een vertegenwoordiger van de verkoper, in dit geval de
aannemer, aanwezig bij het passeren van de akte. De notaris
zorgt ervoor dat de leveringsakte wordt ingeschreven in de
openbare registers van het Kadaster, waarna jij de eigenaar van
de bouwka-
vel bent. Als na de leveringsakte ook nog een hypo-
theekakte gepasseerd moet worden, zal de verkopende partij
daarbij niet meer aanwezig zijn.

Je ontvangt van de leveringsakte en van de hypotheekakte een
door de notaris getekend afschrift. De originele akten worden
door de notaris in bewaring genomen en blijven tenminste
dertig jaar in diens bezit.



Meer
bijzonderheden
over...

Extra zekerheid: 5% regeling

Met deze regeling kun je de aannemer aanzetten tot spoedig herstel van gebreken en tekortkomingen die je bij de oplevering van de woning constateert. Dit geldt ook voor gebreken of tekortkomingen die je binnen drie maanden na de oplevering constateert.

Op grond van deze regeling heb je het recht de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te storten als zekerheid voor de nakoming van voormelde verplichtingen van de aannemer. Dit recht geldt ook indien de woning zonder gebreken wordt opgeleverd. De aannemer kan, om volledige betaling te verkrijgen, vervangende zekerheid (bijvoorbeeld een bankgarantie) stellen. In dat geval zal de notaris hem het depot uitbetalen.

De notaris zal het depot - voor zover je nog niet eerder met een uitbetaling hebt ingestemd - aan de aannemer betalen drie maanden na oplevering van de woning. Tenzij je aan de notaris laat weten dat je het depot wilt handhaven omdat er volgens jou nog gebreken zijn.

Het bedrag dat in depot blijft dient in dat geval in verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken. Als je het depot wilt handhaven, zal het pas aan de aannemer worden uitbetaald zodra jij daarmee instemt. Of als een rechterlijk of arbitraal vonnis, dat bindend is voor jou en de aannemer, dat bepaalt. Let op! Als achteraf blijkt dat je het depot ten onrechte hebt gehandhaafd, loop je de kans een schadevergoeding aan de aannemer te moeten betalen.

Het kopen van een appartement

Bij het kopen van een appartement koop je, anders dan bij een huis, het exclusief gebruiksrecht op een gedeelte van het gebouw of complex: jouw appartement. Dat recht heet het appartementsrecht. In de splitsingsakte wordt het complex verdeeld in verschillende appartementsrechten. Ook is in de splitsingsakte een reglement opgenomen, waarin onder andere regelingen staan over gedragsregels, servicekosten en gemeenschappelijk onderhoud, zoals van daken, balkons en vaak ook raamkozijnen. Omdat de eigenaars van een appartementencomplex gemeenschappelijke belangen hebben is er een Vereniging van Eigenaars. Die vereniging, waarvan je als appartementseigenaar automatisch en wettelijk verplicht lid bent, behartigt de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaars. Vaak betalen appartementseigenaars een bepaald maandelijks bedrag aan servicekosten. Deze worden door de Vereniging van Eigenaars vastgesteld en onder meer aangewend voor het onderhoud van het gebouw.

De afrekening

De notaris draagt de verantwoordelijkheid voor het gehele geldverkeer tussen alle belanghebbenden, zoals koper en verkoper, de makelaar, de bank en de overheid. Met de eigendomsoverdracht en financiering zijn belastingen, leges (kosten van overheidsinstanties) en andere kosten gemoeid. In het overzicht op de volgende pagina wordt dit uitgebreid gespecificeerd.

Depot

Bij nieuwbouw keert de bank het totale hypotheekbedrag niet ineens uit. Bij het passeren van de akte wordt alleen dat deel uitgekeerd wat op dat moment nodig is. Daarbij wordt ook rekening gehouden met eventueel eigen geld. Uit het niet uitgekeerde gedeelte worden de termijnen betaald, waarvan je van de aannemer de nota ontvangt. Over het niet uitgekeerde, in depot gehouden, gedeelte wordt aan de koper rente vergoed. Deze rente is vaak gelijk aan de te betalen hypotheekrente.

Onderdeel van de afrekening

Bedragen met betrekking tot de aankoop

Wat staat op de afrekening van de koper

Koopprijs.

Waarborgsom: als deze is gestort wordt deze inclusief van de bank ontvangen rente op deze afrekening in mindering gebracht op het totaal te betalen bedrag.

Kadasterkosten: kosten van onderzoek en kosten van inschrijving van de akte van levering.

Overdrachtsbelasting: 2% over de koopsom excl. meegekochte roerende zaken (hiervan moet een specificatie worden overlegd).

BTW.

Verrekening van diverse vaste lasten, zoals onroerende zaak belasting, rioollasten en waterschapslasten.

Vergoeding van de makelaar die door de koper is ingeschakeld.

Vergoeding van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte.

Kosten voor het raadplegen van diverse registers.

Bedragen met betrekking tot de financiering (voor de koper doorgaans fiscaal aftrekbaar; dit wordt op de afrekening vermeld)

De geldlening: het hoofdbedrag van de geldlening, waarop door de financier wordt ingehouden: advies-/bemiddelingskosten, provisiekosten financier, administratiekosten en eventueel de levensverzekeringspremie. Het bedrag van de geldlening wordt in mindering gebracht op de koopprijs.

Kadasterkosten: kosten van inschrijving van de hypotheekakte.

Vergoeding van de notaris voor het opmaken van de hypotheekakte.

Totaal

Omzetbelasting: BTW, over een deel van de Kadasterkosten en de notariskosten.

De afrekening

Als de koper eigen geld inbrengt, moet het netto saldo van de afrekening worden overgemaakt naar de notaris (dit moet voor het passeren van de akte op de rekening van de notaris staan).



Bij onverhoopte betalingsproblemen kan de bank jouw huis in het openbaar verkopen en zich bij voorrang op de verkoopopbrengst verhalen tot het bedrag waarvoor hypotheek is verleend.

Extra belastingvoordeel

De rente en kosten van de financiering van de aankoop, onderhoud en verbetering kunnen in mindering worden gebracht op het belastbare inkomen. Dit kan een aantrekkelijk extra belastingvoordeel opleveren. Het gaat hier om de volgende posten:

- de kosten van de hypotheekakte;
- kadasterkosten (voor het inschrijven van de hypotheek);
- advieskosten of bemiddelingskosten van een tussenpersoon of provisie van de financier;
- kosten van de Nationale Hypotheek Garantie;
- hypotheekrente;
- BTW voor zover over deze posten verschuldigd.

De belastingdienst kan ook maandelijks een deel uitkeren van de belastingteruggave die je over dat betreffende jaar kunt verwachten. Bij een belastingkantoor kun je daarvoor de benodigde formulieren krijgen. In het huidige belastingstelsel geldt dat de aftrekbaarheid is gemaximeerd tot een periode van 30 jaar. Als je eerder een eigen woning hebt verkocht kun je tevens te maken krijgen met de fiscale bijleenregeling. Deze regeling heeft gevolgen voor de aftrekbaarheid van de rente. Ook zijn de rente en kosten van een hypotheek voor een tweede woning niet meer aftrekbaar. Meer informatie kun je krijgen bij een belastingkantoor of op www.belastingdienst.nl.

De hypotheekakte

Als je jouw huis financiert door middel van een lening, sluit je doorgaans twee overeenkomsten met de bank: een geldleningovereenkomst en een overeenkomst van hypotheek.

In de hypotheekakte wordt de vestiging van het recht van hypotheek geregeld en soms ook de geldleningovereenkomst. Jij als hypotheekgever geeft het recht van hypotheek en de bank als hypotheeknemer/houder neemt het recht van hypotheek. Bovendien staat in de hypotheekakte het bedrag vermeld waarvoor hypotheek wordt verleend. Dit bedrag is meestal hoger dan het bedrag dat je leent van de bank, omdat de bank wil dat de extra (incasso)kosten, boeten en achterstallige rente hiermee ook gedekt

zijn. Die posten worden begroot op een bepaald bedrag of percentage (vaak 30% tot 60% van de hoofdsom). Je bent dit bedrag niet schuldig, het geeft de bank alleen een extra zekerheid. Er kan dus nooit méér op je worden verhaald dan je in feite bent verschuldigd. Bij onverhoopte betalingsproblemen kan de bank je huis in het openbaar verkopen en zich bij voorrang op de verkoopopbrengst verhalen tot het bedrag waarvoor hypotheek is verleend.

Hoogte van het hypotheekbedrag

Je kunt bij de aankoop van een huis voor een hoger hypotheekbedrag kiezen dan je in werkelijkheid wilt lenen. Als je dan in de toekomst meer zou willen lenen (bij dezelfde geldverstrekker), bijvoorbeeld voor een verbouwing, hoef je niet opnieuw naar de notaris. Dat brengt dus minder kosten met zich mee.

Verhuur

In de hypotheekakte worden diverse bedingen opgenomen, zoals het huurbeding. Op grond van dit beding mag je jouw huis niet zonder toestemming van de bank verhuren (daardoor daalt de verkoopwaarde).

Verandering van het huis

Een ander beding is het zogenaamde beding van niet-verandering. Als je ingrijpende veranderingen wilt doorvoeren in de woning moet je daarvoor toestemming vragen aan de bank. Het is immers ook in diens belang dat het huis in ieder geval niet in waarde afneemt.

Nationale Hypotheek Garantie

In veel gevallen verlangt de bank een Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Het Waarborgfonds staat dan garant voor de terugbetaling van jouw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker. Die garantie biedt overigens een rentekorting gedurende de gehele looptijd van de hypotheek die kan oplopen tot 0.7%. Ga voor meer informatie naar: www.nhg.nl.

Niet vergeten

Tot het moment van de eerste oplevering (het overhandigen van de sleutel) zorgt de aannemer meestal voor een opstalverzekering. Vanaf het moment van oplevering moet je zelf voor een opstalverzekering zorgen. Voor appartementen is dit meestal geregeld door de Vereniging van Eigenaars.

Heb jij alles verder goed geregeld?



Bij het kopen van een huis kun je tegen vragen aanlopen waar je nog niet eerder bij hebt stilgestaan..

Samenleven en kopen

Ben je niet getrouwd en wil je samen een huis kopen? Het pand komt dan op jullie beider naam te staan. Allebei word je dan voor de helft eigenaar van het huis. Maar wie is dan eigenaar van de inboedel? Hoe zit het met het partnerpensioen? Hoe gaat het als de één meer heeft aanbetaald dan de ander? En wat als een van jullie komt te overlijden? Het is verstandig om dit soort zaken in een samenlevingscontract vast te laten leggen.

Getrouwd en kopen

Als je geen kinderen hebt, ben je op grond van de wet elkaars erfgenaam. Als je kinderen hebt en jij of je partner overlijdt, wat moet er dan gebeuren met jullie bezittingen? Sinds 1 januari 2003 geldt de zogenaamde wettelijke verdeling. De overblijvende echtgenoot krijgt de hele nalatenschap en de kinderen krijgen een vordering op de langstlevende echtgenoot ter grootte van hun erfdeel. Deze vordering kan pas worden opgeëist door de kinderen als ook de langstlevende echtgenoot is overleden. De achterblijvende echtgenoot kan zo niet in financiële problemen komen doordat kinderen hun erfdeel opeisen. Wil je dit toch anders regelen, bijvoorbeeld als je kinderen uit een eerder huwelijk hebt? Of wil je (een van) de kinderen onterven? Laat dan een testament opstellen bij de notaris.

De zorg voor je kinderen

Wie zorgt er voor je kinderen als jij en je partner komen te overlijden? Veel mensen benoemen voor dergelijke onverhoopte situaties een voogd. Hij of zij neemt dan de zorgen voor de kinderen op zich. Daarnaast kan het waardevol zijn een bewindregeling op te stellen. Kinderen worden dan tot een bepaalde leeftijd, bijvoorbeeld 25 jaar, in financiële zin tegen zichzelf beschermd, zodat hun erfdeel niet op een 'verkeerde' manier wordt gebruikt.

Geld besparen?

Een testament, voogdijregeling of samenlevingscontract kan verouderen. Bijvoorbeeld door wettelijke wijzigingen of veranderingen in jouw persoonlijke omstandigheden. Daarom is het goed om een dergelijk document eens in de drie à vijf jaar door je Formaat Notaris te laten checken. Hiermee voorkom je ongewenste situaties. En het levert soms ook nog belastingbesparing op!

Doe je dit nog vóór de oplevering van het huis, dan kunnen alle notariële activiteiten wellicht worden gecombineerd. Dat is niet alleen efficiënt voor jou en voor ons, maar dat kan je ook nog eens geld besparen.



Unieke diensten van de
Formaat Notaris:
voor jou van belang

Naast het algemene notariële dienstenpakket biedt de Formaat Notaris exclusieve extra's die ook voor jou bijzonder waardevol kunnen zijn.

Blijf op de hoogte met de nieuwsbrief Informeel

Blijf je graag op de hoogte van notarieel nieuws? Bijvoorbeeld over schenken, nalaten, trouwen, samenwonen, scheiden, het ondernemerschap of het (ver)kopen van een (nieuwbouw) huis? Abonneer je dan op het gratis Notarisabonnement en blijf op de hoogte van alle actuele, notariële ontwikkelingen met de nieuwsbrief Informeel. Je vindt hierin ook alle nieuwe producten en diensten van Formaat Notarissen.

Doe de Testament Test

Een testament dat verouderd is kan vervelende gevolgen hebben. Daarom is het belangrijk om jouw testament regelmatig te laten controleren. Wetten worden immers aangepast en persoonlijke wensen en omstandigheden kunnen veranderen. Om jou hierbij te helpen heeft Formaat Notarissen de Testament Scan ontwikkeld. Eens in de drie à vijf jaar bekijk je samen met de notaris of het testament nog up-to-date is. Zo ben je verzekerd van een rustig gevoel dat alles goed is geregeld.

Belangrijke beslissingen: als het erop aankomt

Belangrijke beslissingen neem je liever zelf. Maar als je er niet meer toe in staat bent, is het prettig dat iemand die je vertrouwt het voor je doet. En dat hij of zij weet wat jouw wensen zijn. In de volmacht, die een Formaat Notaris voor je regelt, wijs je zelf een zaakbehartiger aan. Hij of zij neemt dan privébeslissingen, zoals de aankoop van een huis en beslissingen met betrekking tot jouw bedrijf. De volmacht is ook uit te breiden met wensen en regelingen op medisch gebied. Dan wordt de volmacht een levenstestament. Met de Volmacht Scan van Formaat Notarissen wordt de volmacht altijd en in overleg met jou actueel gehouden.

Westerhuis
NOTARISSEN

Bleulandweg 1d, 2803 HG Gouda

Telefoon 0182-535577

Fax 0182-539726

E-mail info@westerhuisnotarissen.nl

Website www.westerhuisnotarissen.nl



FormaatNotarissen