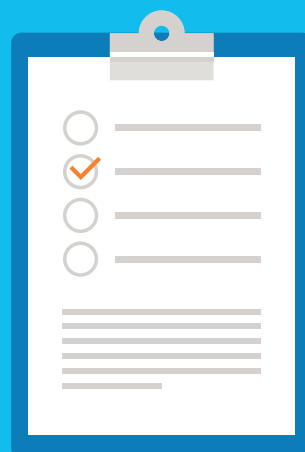




LIBERO AANKOOP

ONTBINDENDE VOORWAARDEN



Jij wilt toch ook geen risico's lopen?

Als jij de woning van je dromen hebt gevonden dan wil je deze natuurlijk het liefst zo snel mogelijk kopen. Maar wel voor een mooie prijs en zonder onnodige risico's. Logisch! Daarom zijn er ontbindende voorwaarden, deze voorwaarden zorgen er voor dat jij straks nog van de koop af kunt zien indien je bijvoorbeeld de financiering niet rond krijgt.

Maar hoe werkt dat precies? In dit e-werkboek leggen we het aan je uit, je leert onder andere:

- Wat ontbindende voorwaarden zijn;
- Waarom je ontbindende voorwaarden moet noemen;
- Hoe deze voorwaarden er voor zorgen dat jij nog van de koop af kunt zien;
- Welke stappen je moet ondernemen als je daadwerkelijk van de koop af wilt zien.

Met dit e-werkboek stap jij straks vol vertrouwen de onderhandelingen in en loop je geen onnodige risico's!

De invulvelden geven jou de optie om jouw gegevens in te vullen. Je hebt dan straks niet alleen veel informatie verzameld, maar ook je eigen situatie op een rijtje gezet.

De woning die jij wilt aankopen

Adres:

Plaats:

Vraagprijs:

Aankoopprijs:

Overdrachtsdatum:

Datum tekenen koopcontract:



Inhoud e-werkboek

Wat zijn ontbindende voorwaarden?



Welke ontbindende voorwaarden



Koopcontract ontbinden



Geen ontbindende voorwaarden



Over Libero Aankoop



1. WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?



Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Na het ondertekenen van het koopcontract heb jij recht op drie dagen bedenktijd. Binnen die drie dagen kun je nog van de koop af zien zonder dat je de verkopende partij een boete verschuldigd bent.

Maar die drie dagen zijn vaak niet voldoende om erachter te komen of jij de financiering wel in orde kunt krijgen. Je hebt dus eigenlijk meer tijd nodig. Speciaal voor dit soort situaties zijn er de ontbindende voorwaarden.

Definitie ontbindende voorwaarden

Voorwaarden in het koopcontract, op grond waarvan bij niet nakoming de overeenkomst ontbonden kan worden.

Ontbindende voorwaarden geven jou dus de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden. Maar dan moet je deze voorwaarden wel genoemd hebben tijdens het onderhandelen. Naast de prijs voor de woning, zijn de ontbindende voorwaarden een belangrijk onderdeel van de onderhandelingen.

Voordat je start met onderhandelen is het dus erg verstandig om voor jezelf de belangrijke ontbindende voorwaarden op een rijtje te zetten.

In het volgende hoofdstuk leggen we je precies uit welke ontbindende voorwaarden vaak worden gebruikt en hoe je deze het beste kunt formuleren.

Let op:

Ontbindende voorwaarden zijn voor jou als koper gunstig, jij hebt dan namelijk nog de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Máár voor de verkopende partij zijn deze voorwaarden juist vaak ongunstig. Je creëert namelijk een stuk onzekerheid. De verkopende partij weet immers na het verlopen van de ontbindende voorwaarden pas zeker dat de woning verkocht is.

Verkopers zijn dus niet altijd blij met ontbindende voorwaarden.



2. WELKE ONTBINDENDE VOORWAARDEN



Welke ontbindende voorwaarden?

Er zijn verschillende redenen waarbij het belangrijk is om ontbindende voorwaarden te noemen tijdens de onderhandelingen.



Hieronder vind je de meest voorkomende ontbindende voorwaarden op een rijtje:

1

Ontbindende voorwaarde voor financiering

Heb je een hypotheek nodig voor het kopen van de woning? Dan is het verstandig om een ontbindende voorwaarde voor financiering mee te nemen. Hierdoor kun jij nog van de koop af zien als je onverhoopt de hypotheek toch niet rond krijgt. Ook als uit berekeningen blijkt dat je het bedrag makkelijk kan lenen, of als de bank al heeft gezegd dat een hypotheek geen enkel probleem is. Een te lage taxatie, te hoge kosten voor reparatie van bouwkundige gebreken of moeilijkheden bij het verkrijgen van een overlijdensrisicoverzekering kunnen er alsnog voor zorgen dat jij geen hypotheek kunt krijgen.

Hoe formuleren?

Bij het formuleren van de ontbindende voorwaarde voor financiering is het van belang om de volgende punten te noemen:

- De hoogte van de hypotheek (eventueel ook maximale hoogte hypotheeklasten, maximale rente en soort hypotheek);
- De datum waarop de ontbindende voorwaarde verloopt, voor deze datum moet je de hypotheek dus rond hebben;
- De inspanningsverplichting, hoeveel afwijzingen van geldverstrekkers dien je aan de verkopende partij te tonen?



2

Ontbindende voorwaarde voor een bouwkundige keuring

Ga jij een bestaande woning kopen? En gaat het dan om een woning die al meerdere jaren oud is? Dan kan het verstandig zijn om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Een bouwkundige kan je alles vertellen over de staat van de woning, over eventuele gebreken en over het onderhoud.

Door het noemen van een ontbindende voorwaarde voor een bouwkundige keuring kun je later, áls blijkt dat herstel en renovatiekosten hoger zijn dan een bepaald bedrag, alsnog van de koop af zien.

Hoe formuleren?

Noem bij deze ontbindende voorwaarde de volgende punten:

- Het maximale bedrag voor herstelkosten. Zijn de kosten hoger? Dan kun je nog van de koop af zien.
- De termijn waarbinnen de bouwkundige keuring uitgevoerd dient te worden.

3

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Een hypotheek met NHG afsluiten betekent dat je een lager rentepercentage betaalt en daardoor dus iets meer kunt lenen. Daarnaast biedt een hypotheek met NHG je de zekerheid dat je financieel bij wordt gestaan als je straks onverhoopt de hypotheek niet meer kunt betalen. Om een hypotheek met NHG te verkrijgen moet je wel aan bepaalde eisen voldoen. Het kán dus zijn dat je wordt geweigerd door NHG en dat je niet de gewenste hypotheek kunt krijgen. Door het opnemen van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een hypotheek met NHG kun je nog van de koop af zien als blijkt dat jij toch niet in aanmerking komt voor een hypotheek met NHG.

Hoe formuleren?

Bij deze ontbindende voorwaarde dien je het volgende aan te geven:

- Voor welke datum moet je weten of je in aanmerking komt voor een hypotheek met NHG.



4

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning

In sommige gemeenten heb je een vergunning nodig om in bepaalde woningen te mogen wonen. Het is dus belangrijk om zo'n vergunning te verkrijgen. Door het opnemen van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voorkom je dat jij straks een woning hebt gekocht waar je van de gemeente niet mag wonen.

Hoe formuleren?

Voor deze ontbindende voorwaarde moet je aangeven:

- Voor welke datum je moet weten of je een huisvestingsvergunning krijgt.

5

Ontbindende voorwaarde wijziging bestemmingsplan

Wil jij de woning die je gaat kopen straks verbouwen, bijvoorbeeld omdat je vanuit je nieuwe woning wilt gaan werken? Dan kan het zijn dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Een ontbindende voorwaarde voor het wijzigen van het bestemmingsplan zorgt er dan voor dat je van de koop af kunt zien als de wijziging niet doorgevoerd gaat worden.

Hoe formuleren?

- Op welke manier moet het bestemmingsplan gewijzigd worden?
- Voor welke datum moet je weten of de wijziging doorgevoerd wordt?

6

Ontbindende voorwaarde voor verkoop eigen woning

De ontbindende voorwaarde voor verkoop eigen woning is een veelgebruikte voorwaarde, maar ook een voorwaarde waar veel verkopers niet mee akkoord gaan. Met deze voorwaarde zeg je dat je de nieuwe woning alleen aan gaat kopen als je je huidige woning binnen een bepaalde termijn verkocht hebt voor een bepaald bedrag. Deze ontbindende voorwaarde is voor jou als koper erg gunstig, je komt immers niet met dubbele lasten te zitten, maar voor de verkopende partij zorgt deze voorwaarde voor erg veel onzekerheid. Veel verkopers gaan dan ook niet akkoord met deze ontbindende voorwaarde.

Hoe formuleren?

- Bij deze ontbindende voorwaarde moet je het volgende aangeven:
- Welk bedrag wil je minimaal ontvangen voor je huidige woning?
- Op welke datum moet de woning verkocht zijn?



7

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een starterslening

Deze ontbindende voorwaarde is in feite hetzelfde als de voorwaarde voor het verkrijgen van financiering en een hypotheek met NHG. Blijkt het voor jou toch niet mogelijk om een starterslening te krijgen ten behoeve van de koop van deze woning, dan kun je op basis daarvan nog besluiten van de koop af te zien.

Hoe formuleren?

- Wat is de hoogte van de starterslening die je wilt verkrijgen?
- Voor welke datum moet je weten of je een starterslening krijgt?

Naast het formuleren van de ontbindende voorwaarden is het straks ook van belang om goed te formuleren wat de manier is waarop je een koop kunt ontbinden. Is het voldoende om dat per aangetekende post te doen? Of wenst de verkopende partij nog meer documentatie? Maak hier duidelijke afspraken over.

Jouw ontbindende voorwaarden

Welke ontbindende voorwaarden zijn in jouw geval van belang?

Financiering

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Hoogte hypotheek
- Datum verlopen
- Inspanningsverplichting
- Overige eisen

Bouwkundige keuring

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Hoogte maximale kosten
- Datum bouwkundige keuring



Hypotheek met NHG

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Datum waarop je moet weten of je in aanmerking komt

Verkrijgen huisvestingsvergunning

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Datum waarop je moet weten of je een vergunning krijgt

Wijziging bestemmingsplan

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Op welke manier het bestemmingsplan gewijzigd moet worden
- Datum verlopen
- Datum waarop je moet weten of het bestemmingsplan wordt gewijzigd
- Overige eisen

Verkoop eigen woning

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Welk bedrag wil ik minimaal ontvangen voor mijn woning?
-
- Op welke datum moet mijn eigen woning verkocht zijn?

Verkrijgen starterslening

Formulering van mijn ontbindende voorwaarde:

- Ik wil een starterslening ter hoogte van
-
- Datum waarop ik moet weten of ik in aanmerking kom voor een starterslening



3. KOOPCONTRACT ONTBINDEN ... EN WAT ALS JE DAT TE LAAT DOET?



Koopcontract ontbinden... en wat als je dat te laat doet?

Je hebt de ontbindende voorwaarden opgenomen, deze staan ook duidelijk in het koopcontract vermeld. Je weet welke redenen jij mag aanvoeren om van de koop af te zien en je weet ook welke data je moet verzamelen.



Maar hoe zorg je er voor dat alles goed gaat en je dus ook het koopcontract op juiste wijze kunt ontbinden? Je moet in ieder geval binnen de gestelde termijn de verkopende partij laten weten dat je de koop wilt ontbinden. Dat doe je als volgt:

1. Zorg dat je de benodigde informatie voor handen hebt – dat wil zeggen: heb je 2 afwijzingen van hypotheekverstrekkers nodig? Zorg dan dat je die afwijzingen binnen hebt.
2. Zet op papier dat je beroep wilt doen op de betreffende ontbindende voorwaarde en dat je daarmee de koop wilt ontbinden.
3. Verstuur de aangetekende brief + alle documentatie naar de notaris en de verkopende makelaar.
4. Zorg dat de brief op tijd (vóór het verlopen van de termijn) is ontvangen door de notaris en de verkopende partij.



Tip: Neem telefonisch contact op met de verkopende makelaar om jezelf er van te verzekeren dat alle documenten op tijd zijn ontvangen.



Te laat?

Als je te laat bent met het ontbinden van het koopcontract heb je een probleem. Je zit dan aan de koop vast en kunt alleen door het betalen van een boete (vaak 10% van de koopsom) van de koop af zien. Zorg dus dat je de datum waarop je ontbindende voorwaarden verlopen goed in je agenda noteert en onderneem op tijd actie!

Verlenging aanvragen

Het kan ook zijn dat de vastgestelde termijn om de koop te ontbinden niet lang genoeg blijkt. In dat geval kun je de verkopende partij vragen om de termijn te verlengen. Je moet dan wel een indicatie hebben dat het binnen afzienbare tijd wel gaat lukken.

Een voorbeeld:

Je ontbindende voorwaarde voor financiering wordt vastgesteld op 5 weken. Je hebt dan 5 weken de tijd om je financiering te regelen. Je geldverstrekker is druk bezig, maar komt er in week 4 achter dat het aanvragen van de laatste documenten wat langer gaat duren. Langer dan de 5 weken die jij hebt om de financiering te regelen. Jij en je geldverstrekker hebben er alles aan gedaan om het proces zo snel mogelijk te laten verlopen, maar door omstandigheden duurt de afwerking wat langer. De verwachting van je hypotheekverstrekker is dat je nog 2 weken nodig hebt om alles rond te krijgen.

Het is dan verstandig om contact op te nemen met de verkopende partij om de termijn te verlengen. Zorg altijd dat je een schriftelijke bevestiging krijgt van de verlenging.

Mocht het dan onverhoopt alsnog niet lukken om alles rond te krijgen, dan kun je nog van de koop af zien binnen de verlenging van je termijn. Het ontbinden van de koop gaat dan op dezelfde manier als eerder beschreven.



4. GEEN VOORWAARDEN?



Geen ontbindende voorwaarden?

Je hebt inmiddels alles gelezen over het opnemen van ontbindende voorwaarden. Als je goed hebt gelezen weet je nu ook dat het opnemen van ontbindende voorwaarden voor een stukje extra onzekerheid zorgt voor de verkopende partij. Immers, pas als deze ontbindende voorwaarden verlopen weet de verkopende partij zeker dat jij de woning aan gaat kopen.

Het klinkt dan ook heel aantrekkelijk om geen ontbindende voorwaarden te noemen bij de onderhandelingen. Je maakt dan, zeker als er meerdere geïnteresseerden zijn, meer kans op de woning. Want, hoe meer zekerheid jij biedt, hoe groter de kans dat de verkoper voor jou kiest.



Maar let wel op!

Zonder ontbindende voorwaarden kun (na je drie dagen bedenktijd) niet meer zo van de koop van de woning af zien. Je bent dan, als je de woning om welke reden dan ook niet meer aan kunt kopen, wel 10% (van de aankoopprijs) boete verschuldigd.

Laat je ontbindende voorwaarden weg? Zorg dan dat je heel erg zeker bent van je zaak!



5. OVER LIBERO AANKOOP



Over Libero Aankoop

Libero Aankoop is dé makelaar voor de aankoop van een woning.

- 3,4x meer kans op een woning
- Supersnel handelen
- Aankoopgarantie: wij gaan door tot we je huis gekocht hebben



Hulp bij de grootste aankoop van je leven? Libero Aankoop biedt onbeperkte aankoopbegeleiding voor een eerlijk tarief. Wat jouw aankoopproces ook is, een aankoopmakelaar van Libero Aankoop helpt jou altijd!

Dit is Libero Aankoop:

- Grootste aankoopmakelaar van Nederland
- Onbeperkte aankoopbegeleiding
- Supersnel handelen
- Eerlijk tarief

Libero Aankoop is de grootste aankoopmakelaar van Nederland. We zijn gespecialiseerd in woningaankoop. We doen niet aan woningverkoop, omdat we vinden dat je tegenstrijdige belangen krijgt als je zowel aan- als verkoop doet.

Je wordt pas ergens heel goed in als je er minimaal 10.000 uur in steekt. Libero Aankoop heeft heel veel tijd gestoken in de techniek en tactiek achter het kopen van huizen. We zijn een expert in het kopen van huizen.

Libero Aankoop is om verschillende redenen een online makelaar. Door online te werken, kunnen wij heel Nederland helpen. Online communicatie is de snelste manier van communiceren en dat is onmisbaar op de huidige woningmarkt.

De bezichting van een woning doet de klant zelf, omdat wij vinden dat alleen degene die er gaat wonen een goede mening kan vormen. Wij hebben daar als aankoopmakelaar niets aan toe te voegen, maar we staan altijd klaar voor vragen en advies. Libero Aankoop biedt complete aankoopbegeleiding met een eerlijk tarief.

1 op 1 gesprek met een aankoopexpert?

Wil je meer informatie of heb je zelfs al een woning gevonden? Neem geheel vrijblijvend contact met ons op door te bellen naar **088 430 30 22** of door te mailen naar **info@liberoaankoop.nl**.

Wij helpen je graag!



LIBERO AANKOOP

