



LIBERO AANKOOP

NAAR DE NOTARIS



Inhoud e-werkboek

De notaris



Notaris bij de aankoop van een woning



Een notaris kiezen



Tekenen bij de notaris



De kosten voor een notaris



Over Libero Aankoop



Naar de notaris

De onderhandelingen met de verkopende partij zitten er op, jullie hebben een overeenkomst over de prijs voor de woning en ook wensen met betrekking tot overname van goederen en de overdrachtsdatum zijn besproken. De verkopende makelaar gaat bezig met het opstellen van het koopcontract en dan komt de vraag: 'wil je doorgeven voor welke notaris je kiest?' De notaris, daar had je nog helemaal niet aan gedacht. Wat doet een notaris precies, waarvoor heb je een notaris eigenlijk nodig én hoe vind je een goede notaris?

In dit e-werkboek vertellen we je alles over de notaris. Zo weet jij straks precies wat een notaris voor jou kan doen en waar je op moet letten bij jouw keuze.

Laten we eerst starten met jouw eigen informatie, dan heb je straks alles netjes op een rijtje:

Adres aan te kopen woning:

Aankoopprijs:

Datum overdracht:

Datum verlopen ontbindende voorwaarden:

Prijs voor overname roerende goederen:

Contactgegevens verkopende makelaar:



1. DE NOTARIS



De notaris

Een notaris is een gespecialiseerd jurist, hij of zij is bevoegd om authentieke documenten (notariële akten) op te maken. In deze akten worden afspraken tussen verschillende partijen officieel vastgelegd.



Een notaris heeft een universitaire opleiding gevolgd en wordt door de koning officieel benoemd. Bij de benoeming moet de notaris een eed afleggen, daarbij belooft de notaris dat hij/zij:

- De taak eerlijk, nauwgezet en onpartijdig zal uitvoeren;
- Zich zal gedragen naar de wetten, reglementen en verordeningen;
- Zich zal houden aan zijn/haar geheimhoudingsplicht.

Een notaris moet dus voldoen aan hoge eisen. Dat mag ook wel, want de notaris is de enige persoon die ervoor kan zorgen dat de overdracht van een woning rechtsgeldig is.

Wat doet een notaris?

De notaris houdt zich dus bezig met het opstellen van notariële akten. Niet alleen akten voor de overdracht van een woning, maar je hebt een notaris voor nog veel meer dingen nodig. Daarnaast kun je bij de notaris ook terecht voor uiteenlopende zaken, bijvoorbeeld:

- Het maken of wijzigen van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden;
- Het maken of wijzigen van een testament;
- De voogdij van je kinderen laten vaststellen;
- Het vestigen van zakelijke rechten, zoals een hypotheek, op een onroerende zaak;
- Het oprichten van een besloten vennootschap;
- De statuten van een NV of BV wijzigen;
- Het overdragen van aandelen in een besloten vennootschap;
- De akte van verdeling opstellen bij een scheiding;
- Het opstellen van een samenlevingscontract;
- Het oprichten van een stichting.



Naast het opstellen van de akten kun je een notaris ook inschakelen voor juridisch advies bij belangrijke zaken en persoonlijke beslissingen.

Waarom notaris bij aankoop woning?

In dit e-werkboek richten we ons op het inschakelen van de notaris voor het aankopen van een woning. Het is immers wettelijk verplicht om de overdracht via de notaris te laten verlopen. Alleen de notaris kan de overdracht van de woning rechtsgeldig maken én ervoor zorgen dat jij ook wettelijk de eigenaar van de woning wordt.

Wat doet een notaris precies bij de overdracht van een woning?

- De notaris vraagt persoonsgegevens op uit Basisregistratie Personen;
- De notaris stelt de identiteit vast van alle personen die bij de akte betrokken zijn;
- De notaris controleert of de verkopers bevoegd zijn om de woning te verkopen en of er geen sprake is van bijvoorbeeld een faillissement, bewind, echtscheiding of curatele;
- De notaris onderzoekt of er hypotheek en beslagen op de woning rusten;
- De notaris onderzoekt of er sprake is van erfdienstbaarheden, zoals recht van overpad, bijzondere bepalingen, erfpacht, opstal of gemeentelijke beperkingen;
- De notaris geeft je advies over belangrijke zaken, zoals je rechten en plichten bij het afsluiten van een hypotheek;
- De notaris gaat na of er in de vorige leveringsakte beperkende bepalingen staan, zoals boetebepalingen;
- De notaris houdt toezicht op betalingen zoals de betaling van de waarborgsom of de afgifte van een bankgarantie;
- De notaris controleert of de volledige koopsom is gestort op de derdengeldenrekening;
- De notaris zorgt ervoor dat hypotheekgelden worden opgevraagd;
- De notaris zorgt ervoor dat er een leveringsakte wordt opgesteld. Deze dient in aanwezigheid van de notaris te worden ondertekend door zowel de koper als de verkoper;
- De notaris zorgt ervoor dat de koop wordt ingeschreven in openbare registers zoals het Kadaster.



2. NOTARIS BIJ DE AANKOOP VAN EEN WONING



Notaris bij de aankoop van een woning

Zoals in het vorige hoofdstuk al besproken is, heb je dus een notaris nodig bij het kopen van een woning. Maar op welk moment moet je precies een notaris inschakelen? Wanneer wordt het tijd om echt serieus op zoek te gaan?



Op welk moment is een notaris nodig?

Als je een overeenkomst hebt over de prijs van de woning wordt het koopcontract opgesteld. Dat is ook het moment waarop je gevraagd wordt om een notaris door te geven. Het is dan ook slim om, zodra je de onderhandelingen start, ook alvast rond te gaan kijken naar een notaris. Je kunt dan alvast offertes opvragen en snel je keuze maken zodra er een overeenkomst is. Je verliest dan geen onnodige tijd aan het kiezen.

Startdatum onderhandelingen:

Datum tegenbod/reactie verkopers:

Datum prijsovereenkomst:

Uitzondering: Amsterdams Model

In Amsterdam en omstreken wordt veel gewerkt met een koop via het Amsterdams Model. Dat houdt in dat de koopakte niet door de verkopende makelaar, maar door de notaris wordt opgesteld. Waar je in andere situaties pas naar de notaris gaat voor de overdracht van de woning, moet je bij een koop via het Amsterdams Model al voor het opstellen van de koopakte naar de notaris. Dat houdt dus in dat je al veel eerder een keuze voor een notaris moet maken.

Amsterdams model van toepassing?

JA

NEE



3. EEN NOTARIS KIEZEN



Een notaris kiezen

Zodra de koopovereenkomst wordt opgesteld dient er ook een notariskeuze te worden gemaakt. De verkopende makelaar heeft er belang bij om hier zo snel mogelijk van op de hoogte te zijn. In dit hoofdstuk helpen we je met het maken van die keuze en vertellen we je waar je op moet letten.



Wie kiest de notaris?

De notaris verzorgt de overdracht van de woning, dus hij/zij werkt voor zowel de verkoper als voor de koper. Toch heb jij als koper, in de meeste gevallen, het recht om een notaris te kiezen, omdat je vaak ook de notaris moet betalen. Dat heeft te maken met het kopen van een woning met Kosten Koper of Vrij op Naam. Wij leggen het je uit:

- **Kosten Koper (K.K)**

Koop je een bestaande woning, dan krijg je als koper te maken met de kosten koper. Dit houdt in dat de kosten voor bijvoorbeeld de notaris voor jou als koper zijn.

- **Vrij op Naam (V.O.N.)**

Een nieuwbouwwoning koop je vaak Vrij Op Naam. Dit houdt in dat alle kosten al verrekend zijn in de vraagprijs voor de woning. Er komen dus geen extra kosten voor de notaris. Wel gaat het bij nieuwbouwwoningen vaak om projecten, waarbij al een notaris is aangesteld.

- **Uitzonderingen**

In sommige gevallen is vooraf al duidelijk welke notaris de overdracht regelt. Vaak gaat het dan om woningen die vanuit projecten worden verkocht. Bijvoorbeeld voormalig huurwoningen die in de verkoop gaan. Voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld is dan al bekend dat de notaris vaststaat.





Let op:

In de meeste gevallen heb je dus als koper recht om een notaris uit te kiezen. Maar het kan zijn dat de verkoper niet akkoord gaat met de door jou gekozen notaris of dat de verkoper akkoord gaat mits jij de extra kosten dekt.

Extra kosten?

De hypotheek van de verkoper moet worden doorgehaald, ook wel een royement genoemd. Dat houdt in dat jij het huis koopt zonder hypotheek van de vorige bewoner. Ook daarvoor moet een akte worden opgesteld en daar zitten kosten aan verbonden. Tarieven voor het doorhalen van een hypotheek liggen gemiddeld tussen €75,- en € 200,-, maar let op! Er zijn notariskantoren die adverteren met hele lage prijzen voor een hypotheek en leveringsakte, maar wel hoge tarieven rekenen voor het doorhalen van een hypotheek. De notaris van jouw keuze kan dus voor jou wel heel voordelig zijn, maar voor de verkoper behoorlijk tegenvallen.

Daarnaast kun je natuurlijk een notaris kiezen in een andere plaats, dan in de plaats waarin jij een woning koopt. Een nadeel daarvan is dat je vaak eerst de woning gaat inspecteren met de verkopende partij. Daarna ga je naar de notaris voor de sleuteloverdracht. En waarschijnlijk zul je daarna weer graag naar je eigen woning willen. Het is dan erg jammer als er heel veel reistijd zit tussen je nieuwe woning en de gekozen notaris. Ook de verkopende partij kan van je vragen een notaris binnen een bepaalde straal te kiezen.

Op zoek naar een notaris

Notariskantoren zijn vrij in het bepalen van hun eigen tarieven. Daardoor kunnen er grote verschillen in de tarieven zitten. Wij adviseren je dan ook om de tarieven van verschillende kantoren, bij elkaar in de buurt, te vergelijken.

Vraag dus altijd offertes op bij meerdere kantoren zodat je een goede keuze kunt maken. Wees je daarbij bewust van het feit dat álle notarissen een gedegen opleiding hebben afgerond, meerdere jaren ervaring hebben, een eed hebben afgelegd en officieel zijn benoemd. De kwaliteit is dus altijd goed. Notariskantoren vergelijken doe je makkelijk en snel via

www.notaristarieven.nl.

TIP: Wil je weten welke kosten een notaris rekent voor de overdracht van een huis? Vraag dan een offerte op voor Hypotheekakte en Leveringsakte.



Naam notariskantoor

Gevraagde akten

Locatie/afstand

Prijs

Beoordelingen

Naam notariskantoor

Gevraagde akten

Locatie/afstand

Prijs

Beoordelingen

Naam notariskantoor

Gevraagde akten

Locatie/afstand

Prijs

Beoordelingen



Tip: het is vaak goedkoper om meerdere akten tegelijkertijd te laten passeren. Dus wil je ook een samenlevingscontract of een testament? Vraag dan de notaris om dat ook mee te nemen in de offerte.



4. TEKENEN BIJ DE NOTARIS



Tekenen bij de notaris

Zodra het koopcontract door jou en de verkopende partij is ondertekend, zal de verkopende partij het contract doorsturen naar de notaris. De notaris zal dan aan de slag gaan om jouw dossier compleet te maken.

Je krijgt van de notaris een uitnodiging om bij hem/haar op kantoor te komen voor de overdracht van de woning. De koper én verkoper dienen aanwezig te zijn bij het tekenen.



Inspectie voor overdracht

Vaak ga je vóór het tekenen bij de notaris eerst nog samen met de verkopers naar de woning voor een laatste inspectie. Je controleert dan of de woning is opgeleverd zoals afgesproken. Op het moment dat je tekent bij de notaris, ben jij ook verantwoordelijk voor de gehele woning. Ook voor alles wat kapot is dus.

De inspectie voorafgaand aan de overdracht is dus heel erg belangrijk. Waar moet je op letten?

- Neem je roerende goederen over van de verkopende partij? Dubbelcheck dan altijd of deze daadwerkelijk zijn achtergelaten en of ze nog steeds in goede staat verkeren;
- Als er nog dingen opgeknapt zouden worden voor de overdracht, kijk je of dit daadwerkelijk naar wens gebeurd is;
- Kijk of alles leeg is, vergeet hierbij niet ook de kastjes te checken, anders zit jij met de troep van de verkopers opgescheept;
- Werken alle elektronisch apparaten nog? Zet de oven even aan en uit, net als de magnetron, en controleer de vaatwasser. Laat de kraan even lopen totdat er warm water uit komt, je hebt dan direct de C.V. Ketel gecontroleerd.



Vooraf afgesproken goederen ter overname:



Vooraf afgesproken reparaties:



Wordt de woning níet opgeleverd zoals afgesproken? Dan dien je op dat moment in overleg te gaan met de verkopende partij over een oplossing. Kom je er niet uit? Dan kun je de notaris vragen een deel van de, door jou betaalde, koopsom niet over te maken aan de verkopende partij, totdat het probleem is opgelost.



Tekenen bij de notaris

Als de woning volgens afspraak is opgeleverd, is het tijd voor het officiële gedeelte bij de notaris op kantoor: het tekenen van de leveringsakte, de hypotheekakte en de sleuteloverdracht. Hierbij zijn zowel kopende als de verkopende partij aanwezig.

- In de leveringsakte staat onder andere:
 - De titel van de overdracht;
 - De huidige eigenaar van de woning;
 - Kadastrale gegevens, zoals de gemeente waarin de woning staat;
 - Informatie uit de koopakte, zoals overeengekomen prijs en ontbindende voorwaarden;
 - Overdrachtsbelasting;
 - Eventuele erfdienstbaarheden en andere bijzondere bepalingen die op het huis rusten.
- **De leveringsakte**

Het tekenen van de leveringsakte, ook wel transportakte genoemd, zorgt ervoor dat de woning officieel op jouw naam komt te staan. In deze akte staan alle afspraken die in de koopakte zijn opgesteld en ondertekend. Het is dan ook van belang dat de inhoud van beide documenten overeen komt. Wel kan het zo zijn dat de notaris, in overleg met jou en de verkopende partij, de afspraken nog verder aanvult als deze, naar zijn mening, de rechtszekerheid nog onvoldoende waarborgen. Tekenen van de leveringsakte mag alleen als de woning is opgeleverd volgens afspraken uit het koopcontract, het geld op de derdengeldenrekening van de notaris is bijgeschreven en de notaris kan verklaren er geen hypotheek en beslagen op de woning rusten. Zowel jij als de verkopende partij als de notaris tekenen deze akte.
- **De hypotheekakte**

Met het tekenen van de hypotheekakte ga je een hypothecaire lening aan bij een bepaalde bank met jouw woning als onderpand. Daarnaast beschermt de hypotheekakte de hypotheekverstrekker: als jij jouw betalingsverplichtingen niet na kunt komen, heeft de bank het recht om de woning te verkopen. Naast jou wordt de hypotheekakte dan ook ondertekend door de notaris en de bank. De bank zelf is meestal niet aanwezig, een medewerker van het notariskantoor zal namens hen tekenen.



5. DE KOSTEN VOOR DE NOTARIS



De kosten voor een notaris

In hoofdstuk 3 gaven we al aan dat je de kosten voor notarissen goed moet vergelijken. De tarieven zijn vrij en kunnen behoorlijk verschillen. Let er bij het vergelijken van tarieven ook goed op of deze inclusief of exclusief inschrijvingskosten in het kadaster zijn. En of het inclusief of exclusief btw, registratierechten en/of researchkosten is.



Bij het opvragen van offertes is het verstandig om altijd een gespecificeerde offerte op te vragen, zodat jij precies weet wat je krijgt en voor hoeveel geld. Wil je naast de overdracht ook nog andere zaken regelen zoals een samenlevingscontract of een testament? Probeer dan zeker te onderhandelen over de prijs. Hoe meer diensten je afneemt, hoe lager het tarief vaak is.

Wat ben je gemiddeld kwijt?

Wil je al een ruwe schatting maken van de kosten die je kwijt bent voor de notaris? Houdt dan rekening met de volgende bedragen:

- **Woning vrij op naam:**

Je hoeft geen overdrachtsbelasting te betalen en geen kosten voor de eigendomsoverdracht. Wel voor het opmaken van een hypotheekakte. Denk daarbij aan bedrag rond € 500,-

- **Kosten Koper:**

Je betaalt kosten voor eigendomsoverdracht en de overdrachtsbelasting. Voor het opmaken leveringsakte rekent notaris ongeveer: €500,-. De kosten voor hypotheekakte komen daar nog bij, dan zit je al snel op € 1.000,-

Houd daarnaast ook rekening met kostenposten voor verrekeningen. Bijvoorbeeld verrekening van gemeentelijke lasten en heffingen die de vorige eigenaar van jouw woning al voor het hele kalenderjaar betaald heeft, maar ook kosten voor de hypotheekadviseur en de aankoopmakelaar.



Kosten op eindafrekening notaris

De notaris zal je voor de overdracht een eindafrekening toesturen waarop alle kosten staan die je maakt bij de koop van de woning. Het geld dat jij dient te betalen moet enkele dagen voor de overdracht bijgeschreven zijn op de rekening van de notaris. De notaris zorgt er dan voor dat alle partijen worden betaald.

Op de eindafrekening vind je onder andere:

- Te verrekenen koopsom – de koopsom voor het huis;
- Verrekening zakelijke lasten – bijvoorbeeld Onroerende Zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrecht;
- Overdrachtsbelasting;
- Te ontvangen hypotheek;
- Afsluitkosten hypotheek + eventueel NHG;
- Kosten levering – notariskosten;
- Kosten hypotheek – notariskosten voor opmaken hypotheekakte en inschrijven hypotheek bij kadaster;
- Kosten derden – kosten voor hypotheekadviseur, aankoopmakelaar, kosten bankgarantie en eventueel je eerste maandelijkse bijdrage voor VvE.



7. 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

