

BEGRIPPENLIJST

Appartementsrecht

Met het kopen van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het gebouw en geeft het appartementsrecht uw aandeel in het totaal weer (dit is nodig voor de verrekening onderhoudskosten, opstalverzekering, ed). U krijgt het recht op het exclusieve gebruik van uw deel van het gebouw. Dit appartementsrecht ontstaat na het splitsen van een object in meerdere woon/gebruiksruimten en wordt ook als zodanig in het kadaster geregistreerd. Overigens is niet ieder appartement, beneden- of bovenwoning een appartementsrecht.

Asbestclausule

Tot zo'n 15 jaar geleden werden asbesthoudende stoffen verwerkt in bepaalde, meestal brandwerende, bouwmaterialen. Als er een kans bestaat dat er asbest aanwezig is, wordt vaak een asbestclausule opgenomen in overeenkomsten. (Voorbeeld: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten speciale maatregelen worden getroffen, die staan beschreven in de Milieuwet. De koper verklaart in de clausule dat hij hiermee bekend is en vrijwaart daarmee de verkoper van iedere aansprakelijkheid als er inderdaad asbest wordt gevonden).

Bestemmingsplan

De gemeenteraad maakt plannen en bouwvoorschriften in verband met gebruik van grond en bebouwing in een vastgesteld gebied. Deze afspraken worden vastgelegd in een bestemmingsplan, gelden vaak voor een langere periode en het is vaak moeilijk om er van af te wijken. De gemeente gebruikt het bestemmingsplan als leidraad voor het verlenen van (bouw-) vergunningen.

Bod

Een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod horen.

Bouwkundige keuring

Een rapportage die gemaakt wordt door een bouwkundige in opdracht van de verkoper of koper over de bouwkundige staat van het object en eventueel het toekomstig onderhoud. Een aannemer/ bouwkundige kan tevens een gerichte, vrijblijvende offerte uitbrengen met betrekking tot herstel, modernisering, verbouwing, ed.

Canon

Een huurprijs die moet worden betaald als de woning is gebouwd op grond die van iemand anders is (erfpacht). De canon is meestal fiscaal aftrekbaar.

Courtage

Het honorarium van de makelaar voor het verlenen van diensten.

Eigendomsbewijs/Akte van levering

Deze akte wordt opgemaakt door de notaris ten bate van de eigendomsoverdracht van onroerende zaken. De notaris laat de akte registreren bij het kadaster

Eigendomsoverdracht

U bent pas eigenaar van onroerende zaken als de officiële overdracht is geweest bij de notaris. Dit gebeurt door ondertekening van de notariële akte van levering en inschrijving daarvan in het kadaster (juridische levering) en overhandiging van de sleutels (feitelijke levering).

Erfdienstbaarheid

Dit betekent dat derden bepaalde rechten hebben op het gebruik van de grond en/of bebouwing. Erfdienstbaarheden staan in het eigendomsbewijs vermeld. Bijvoorbeeld het recht van overpad, uitrit, het gemeenschappelijk gebruik van leidingen, TV antenne, en dergelijke.

Erfpacht

Een overeenkomst dat een onroerende zaak (meestal perceel grond) door iemand anders mag worden gebruikt dan de eigenaar voor bijvoorbeeld het bouwen en bewonen van een woning. Zo geven diverse gemeenten grond in erfpacht uit. De erfpachter betaalt hiervoor een vergoeding, de zogenaamde canon.

Executiewaarde

Als de koper de verplichtingen uit de hypotheekovereenkomst lange tijd niet nakomt, volgt meestal een gedwongen verkoop. De executiewaarde is het bedrag dat de onroerende zaak bij gedwongen verkoop vermoedelijk zal opbrengen. Dit is doorgaans een lagere opbrengst dan wanneer de woning ongedwongen/op de vrije markt wordt verkocht.

Kadaster en openbare registers

Een soort bibliotheek waarin gegevens over onroerende zaken (grootte perceel en grenzen, huidige- en voorgaande eigenaren, hypotheek, monumentenwet,ed) worden bijgehouden. Iedereen kan hier tegen betaling informatie opvragen.

Koopakte

Een schriftelijk en onderhands koopcontract tussen kopers en verkopers waarin alle mondelinge overeengekomen afspraken worden vastgelegd en waarin eventueel ontbindende voorwaarden, bijzondere clausules en de lasten en verplichtingen worden opgenomen. Deze wordt in principe opgemaakt door verkopende makelaar.

K.K. Kosten koper

De kosten die gemaakt moeten worden om een onroerende zaak in eigendom te krijgen, zoals de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de registratie bij het kadaster, eventuele makelaarscourtage en financieringskosten, zijn voor rekening van de koper en zijn daarom niet in de koopsom inbegrepen. Informeer tijdig naar de hoogte van de kosten.

Makelaar in onroerende zaken

Deskundige op het gebied van onroerende zaken, die o.a. overeenkomsten tot stand brengt. De makelaar bemiddelt tussen kopers en verkopers en waardeert (on)roerende zaken. Tot 2001 werd de makelaar in zijn ambt beëdigd door de rechtbank. **DEKKERS DE GROOT Makelaardij** is aangesloten bij de **NVM** (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken). De NVM verplicht haar leden om zich regelmatig te laten bijscholen en om belangrijke symposia, cursussen, excursies en dergelijke bij te wonen die met het vak te maken hebben.

Milieuclausule

Wordt vaak in overeenkomsten opgenomen. Dit sluit aansprakelijkheid van de verkoper uit wat betreft de bodemgesteldheid en eventuele saneringsverplichtingen die daar uit kunnen voortvloeien. (Voorbeeld: De verkoper verklaart dat over eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan het faxbericht van het gewestelijk milieubureau, die aan de akte wordt gehecht. Iedere aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. De koper kan de verkoper niet voor enige vorm van bodem en/of grondwaterverontreiniging aanspreken. Dit kan alleen als er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van de verkoper zelf).

Nationale Hypotheekgarantie

NHG Garantie dat de 'Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen' zich tegenover een hypotheekbank garant stelt voor de betaling van de hypotheekvordering, op het moment dat de onroerende zaak gedwongen moet worden verkocht. Om voor NHG in aanmerking te komen moeten aanvragers aan bepaalde voorwaarden voldoen (inkomen, hoogte koopsom, en dergelijke).

Notaris

Ambtenaar door De Kroon benoemd om o.a. rechtsgeldige akten op te stellen en te passeren. U krijgt met de notaris te maken bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaken, bij het passeren van hypotheekakten, erfrecht, testament, samenlevingscontracten, ed.

N.V.M.

De "Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen" is een landelijke brancheorganisatie met ruim drieduizend leden. De NVM stelt continu hoge eisen aan haar leden op het gebied van opleiding en bijscholing (verplicht), kwaliteit en deskundigheid en het blijven voldoen aan de erecode. Tevens voorziet de NVM in een aantal diensten tbv leden en/of cliënten van leden (uitwisseling aanbod makelaars onderling, juridische ondersteuning, diverse verzekeringen en een afdeling consumentenzaken ten behoeve van advisering en oplossing van meningsverschillen en klachten met uw makelaar).

Onder bod zijn

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Onderhandse verkoopwaarde

Verkoopwaarde van onroerende zaken die onder normale omstandigheden op de vrije markt worden verkocht. Dit in tegenstelling tot de gedwongen (executoriale) verkoop.

Ontbindende voorwaarde(n)

een voorwaarde die kan worden opgenomen in koopovereenkomsten. Deze zorgt ervoor dat de overeenkomst kan worden ontbonden als die voorwaarde niet wordt vervuld. Voorbeeld: een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de hypothecaire financiering tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven of het verkrijgen van een woonvergunning.

Ouderdomsclausule

Als een woning niet die eigenschappen heeft, die men van nieuwe(re) woningen kan verwachten, wordt vaak een ouderdomsclausule opgenomen (Voorbeeld: de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan ...jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Overbruggingskrediet

Een lening die de periode overbrugt tussen betaling van de aankoop en ontvangst van de opbrengst/ koopsom uit de verkoop. Dit krediet wordt o.a. verstrekt op basis van de overwaarde van de huidige woning, hoogte inkomen en koopsom/hypotheek nieuwe woning.

Overdrachtsbelasting

Heffing van de overheid die veelal de koper van een woning moet betalen. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de marktwaarde. Wanneer u een woning onder deze marktwaarde koopt, kunt u toch een hogere aanslag krijgen. Wanneer in een overeenkomst BTW is opgenomen - en dat is meestal zo bij een nieuwbouwwoning - hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen.

Sleutelverklaring

Deze wordt opgemaakt als de feitelijke levering (het overhandigen van de sleutels) op een eerder tijdstip plaatsvindt dan de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

Taxateur

Iemand die zaken op hun marktwaarde schat. Bij onroerende zaken treedt een makelaar op als taxateur. Het taxatietarief is afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde en het doel van de waardering. Wij informeren u graag vrijblijvend.

Vrij op naam (VON)

VON betekent dat in de koopsom alle kosten zijn inbegrepen om de onroerende zaak in eigendom op naam te krijgen (overdrachtsbelasting en/of notariële akte van levering, BTW, en dergelijke). Hierbij horen niet de eventuele kosten van uw makelaar, notaris inzake hypotheekakte en dergelijke.

Waarborgsom/bankgarantie

Een bankgarantie garandeert dat koper, na een eerste aanmaning door de notaris, een schuld van de aanvrager zal voldoen. Dit gaat op in het geval dat de koper nalatig is in de nakoming van de overeengekomen verplichtingen. In plaats van een waarborgsom contant te voldoen aan de notaris, kan een garantieverklaring - bankgarantie door bijvoorbeeld de geldverstrekker worden afgegeven. Veelal bedraagt de waarborgsom - bankgarantie 10% van de koopsom moet de garantie binnen 2 tot 3 weken aan de notaris zijn voldaan.

WOZ-waarde

Bij de Wet Onroerende Zaken vastgestelde waarde van onroerende zaken, die onder andere wordt gebruikt bij de vaststelling van de hoogte van (gemeente) belastingen.



DEKKERS DE GROOT

Makelaardij b.v.

Van Boetelaerlaan 110a

2581 AN Den Haag

070-33 88 066

info@dekkersdegroot.nl