

Veelgestelde vragen (koper):

Is het mogelijk om de overdracht van de woning op een andere dag te laten plaatsvinden dan op de dag die in de koopovereenkomst staat vermeld?

Ja, dit is geen probleem. In de meeste gevallen wordt in de koopovereenkomst afgesproken dat de overdracht van de woning zoveel eerder of later kan plaatsvinden als partijen overeenkomen. In overleg met ons kantoor kunt u derhalve van de datum opgenomen in de koopovereenkomst afwijken en een andere datum afspreken.

Wanneer kan ik de concepten van de hypotheek- en leveringsakte alsmede de nota van afrekening verwachten?

We streven er naar om u 10 werkdagen voor het passeren van de akten u de concepten van de akten en de nota van afrekening te doen toekomen. Omdat wij voor het opmaken van de nota van afrekening stukken van derden nodig hebben (zoals van de bank, de makelaar, de hypotheekadviseur, de taxateur en/of een vereniging van eigenaren) kan het echter voorkomen dat van bovengenoemde termijn wordt afgeweken en u de stukken later ontvangt.

Mag ik de opgevraagde stukken ook digitaal aanleveren?

Ja, dit is geen probleem. U kunt ons de stukken zowel per post als via de mail doen toekomen.

Wat wordt er op het inlichtingenformulier bedoeld met een overbruggingshypotheek/krediet?

Een overbruggingshypotheek is een tijdelijke hypotheek voor de aankoop van uw nieuwe woning. Indien u een woning wilt aankopen met de overwaarde van uw huidige woning maar u uw huidige woning nog niet heeft verkocht en geleverd, dan kunt u gebruikmaken van een overbruggingshypotheek. In geval van een overbruggingshypotheek leent u een bedrag ter grootte van de overwaarde van uw woning bij de bank voor de aankoop van uw nieuwe woning. Tevens wordt er een hypotheekrecht gevestigd op uw huidige woning ten behoeve van de geldverstrekker. Deze lening wordt afgelost met de overwaarde van uw huidige woning wanneer u uw woning overdraagt. De bank schiet de overwaarde van uw woning dus eigenlijk voor zodat u met dit bedrag uw nieuwe woning kunt aankopen.

Een overbruggingskrediet is eveneens een lening om de periode te overbruggen waarin U een nieuw huis hebt gekocht, maar het oude huis nog niet is verkocht én geleverd. Anders dan bij een overbruggingshypotheek wordt er in geval van een overbruggingskrediet echter geen hypotheek op uw oude woning gevestigd. Het krediet wordt afgelost om het moment dat u uw oude woning verkoopt. Een aandachtspunt hierbij is echter wel dat een overbruggingskrediet door sommige

geldverstrekkers alleen wordt verstrekt als uw oude woning al is verkocht en de termijn van de ontbindende voorwaarden is verstreken.

Ik en mijn partner zijn ongehuwd en niet geregistreerd als partner. We kopen samen een huis aan. Is het verstandig om een samenlevingscontract op te laten maken?

Personen die samen een huis aankopen en met elkaar gaan samenwonen kiezen er vaak voor een samenlevingscontract te laten opmaken. Dit is verstandig aangezien er in de wet geen rechten en verplichtingen zijn opgenomen voor personen die ongehuwd met elkaar samenwonen. Gedurende de periode van samenwonen en bij een eventueel einde van de relatie is er juridisch derhalve niets geregeld. In een samenlevingscontract kunnen u en uw partner daarom afspraken maken. Hierbij kunt u denken aan afspraken over de kosten van de huishouding (wie betaalt de kosten van boodschappen, kleding en vakanties), afspraken over wat er met uw huis of pensioen moet gebeuren als u uit elkaar gaat maar ook over het vastleggen van welke spullen van u persoonlijk of juist gezamenlijk zijn. Als u ooit uit elkaar zou gaan, dan bestaan er geen misstanden over van wie deze spullen zijn.

Tevens wordt er in een samenlevingscontract vaak afgesproken dat de gemeenschappelijke goederen van u en uw partner toe zullen komen aan de langstlevende van u beiden op het moment dat een van u komt te overlijden (een verblijvingsbeding). Een dergelijke afspraak tussen samenwoners is verstandig aangezien ongehuwd samenwonende partners op basis van de wet niet van elkaar erven. Wilt u dat niet alleen dat uw gemeenschappelijke goederen maar ook uw privébezittingen na uw overlijden aan uw partner zullen toekomen? Dan dient u tevens een testament op te laten maken.

Een samenlevingscontract is daarnaast voor ongehuwd samenwonende partners van groot belang om als fiscaal partner te kunnen worden aangemerkt voor de successiewet. Als fiscaal partner kunt u gebruikmaken van de grote partnervrijstelling voor de erfbelasting waardoor u na het overlijden van uw partner in de meeste gevallen geen erfbelasting hoeft te betalen. En wilt u ten slotte dat uw partner recht op partnerpensioen krijgt (pensioen dat uw partner ontvangt nadat u bent overleden)? Dan vraagt uw pensioenfonds meestal ook om een officieel bewijs van uw relatie.

Ik en mijn partner willen ter gelegenheid van de aankoop van onze nieuwe woning graag een samenlevingscontract laten opmaken. Hoe gaat dit in zijn werk?

Indien u een samenlevingscontract wilt laten opmaken, kunt u hiervoor contact opnemen met ons kantoor. Wij zullen voor u een samenlevingscontract in concept opmaken, dat wij u gelijktijdig met de concepten van de hypotheek- en leveringsakte ter beoordeling zullen doen toekomen.

Op de dag van uw afspraak voor de overdracht van uw aangekochte woning zal het samenlevingscontract aan u worden uitgelegd en waar nodig op maat worden gemaakt op uw situatie. We plannen hier extra tijd voor in, zodat we het samenlevingscontract aan uw wensen kunnen aanpassen. Indien een van u bijvoorbeeld meer eigen geld heeft ingebracht in de (aankoop van de) woning, dan kan deze 'meerinbreng' in het samenlevingscontract worden vastgelegd.

Het honorarium op de nota van afrekening wijkt af van het honorarium dat op mijn DGN offerte staat vermeld. Waardoor komt dit?

Op de DGN-offerte (DeGoedkoopsteNotaris.nl) leest u dat er identificatiekosten in rekening wordt gebracht voor iedere persoon die aan de transactie deelneemt. Indien er twee verkopers en twee kopers bij het transport betrokken zijn, wordt er in totaal derhalve vier maal identificatiekosten in rekening gebracht bij de koper. Aangezien wij op voorhand niet weten hoeveel personen er bij de transactie betrokken zijn, worden de identificatiekosten van één persoon op de offerte vermeld. De totale identificatiekosten worden op de nota van afrekening opgenomen in het honorarium van de hypotheek- en de leveringsakte.

Het (inschrijvings)bedrag genoemd in de hypotheekakte wijkt af van het bedrag dat ik daadwerkelijk leen bij de bank. Waarom is dit?

Als je geld gaat lenen bij een bank, dan wil de bank graag de zekerheid dat de lening op termijn ook zal worden terugbetaald. Deze zekerheid wordt gegeven in de vorm van een hypotheekrecht op uw woning, hetgeen de geldverstrekker de mogelijkheid geeft uw woning te verkopen en zich op de opbrengst daarvan te verhalen indien u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen. In de hypotheekakte wordt het bedrag opgenomen tot welk bedrag u de bank zekerheid geeft. Dit noemt men de hypothecaire inschrijving. Dit bedrag is normaliter gelijk aan het bedrag dat u momenteel van de bank leent. In sommige gevallen wordt er echter gekozen voor een verhoogde inschrijving, waarmee u de geldverstrekker zekerheid geeft voor een hoger bedrag dan dat u momenteel leent. Hierdoor kunt u in de toekomst geld bijlenen bij de bank, zonder dat er een nieuwe hypotheekakte dient te worden opgemaakt. Dit bespaart u derhalve notaris- en kadasterkosten.

Wat moet ik meenemen naar kantoor wanneer ik de akten kom ondertekenen?

Op de dag dat u de akte van levering en hypotheekakte komt ondertekenen op ons kantoor dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen. De notaris dient namelijk voordat u de akten ondertekent uw identiteit vast te stellen. U kunt zich legitimeren met een paspoort, een identiteitskaart dan wel met een rijbewijs. Tevens verzoeken wij u de concepten van de hypotheekakte en akte van levering die wij u hebben toegezonden mee te nemen naar kantoor.

Wij verzoeken u het bijgevoegde inlichtingenformulier alsmede de opgevraagde informatie en documenten tijdig aan ons te doen toekomen. Dit is van belang om vertraging in de procedure te voorkomen.