

Veelgestelde vragen (verkoper):

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 het concept van de leveringsakte alsmede de nota van afrekening verwachten?

We streven er naar om u 10 werkdagen voor het passeren van de akte u het concept van de akte 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 woningborgcertificaat of certificaat waarborgfonds koopwoningen?

In geval van nieuwbouw ten behoeve voor particulieren wordt er bijna altijd gebouwd onder garantie. Het garantiecertificaat is een bewijs waarmee wordt aangegeven dat nieuwbouwwoningen onder bepaalde kwaliteit worden gebouwd en gegarandeerd zullen worden (af)gebouwd. Indien er na de oplevering een gebrek ontstaat, dan is dit verzekerd indien het gebrek onder de garantie- en waarborgregeling van de verzekeraar valt. De ondernemer dient het gebrek te herstellen en de verzekeraar waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan of wil presteren. De prestatie van de ondernemer wordt derhalve gewaarborgd door de verzekeraar.

De garantie rust op de woning en gaat bij de overdracht van de woning over op de nieuwe eigenaar. De verkopende partij dient het waarborgcertificaat derhalve aan de koper te overhandigen.

GIW staat voor Garantie Instituut Woningbouw. In 2010 is het GIW afgeschaft en daarmee ook de GIW-garantie. De verstrekte waarborgcertificaten blijven echter geldig. Omdat kopers van nieuwbouwwoningen ook na 1 januari 2010 zekerheid over de afbouw en kwaliteit van hun woning moeten kunnen krijgen, hebben Stichting

Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en Woningborg NV ieder een eigen Garantie- en waarborgregeling opgezet, welke vergelijkbaar zijn met de regeling van het GIW.

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.

Waarom moet mijn echtgenoot/echtgenote of geregistreerd partner meekomen om de akte van levering te komen ondertekenen? Het pand staat immers op mijn naam.

Hoewel de woning bij het kadaster op uw naam staat dient uw echtgenoot/echtgenote of geregistreerd partner u op basis van de wet toestemming te geven voor de levering van de door hem of haar bewoonde woning. Voornoemde bepaling is een gezinsbeschermende regeling die er voor waakt dat uw echtgenoot/echtgenote of geregistreerd partner niet zonder woonruimte komt te zitten.

Voor de toepassing van deze gezinsbeschermende bepaling is het niet relevant of u huwelijkse voorwaarden hebt laten opmaken of dat u gehuwd bent onder het wettelijke stelsel. In beide gevallen dient uw echtgenoot/echtgenote of geregistreerd partner u toestemming te geven voor de levering.

Wanneer ontvang ik als verkoper van mijn woning de (netto)koopsom op mijn bankrekening?

Een notaris dient te wachten met het uitbetalen van de gelden totdat uit de inzage in de openbare registers van het Kadaster is gebleken dat het pand zonder beslagen en hypotheekrechten is overgedragen aan de koper. Ingevolge de notariële regelgeving vindt deze inzage niet eerder plaats dan de werkdag volgend op de dag dat de leveringsakte wordt ingeschreven bij het kadaster. Indien het transport van de woning alsmede de inschrijving van de akte bij het kadaster plaatsvindt voor 15:00 uur, worden

de gelden de eerst volgende werkdag na het transport van de woning overgemaakt. Vindt het transport echter na 15:00 uur plaats, dan worden de gelden pas op de tweede werkdag volgend op de dag van het transport uitbetaald.

Waarom wordt er op de nota van afrekening dagrente bij het af te lossen bedrag aan de bank opgeteld?

Zoals bij de voorgaande vraag wordt uitgelegd mogen de gelden van het transport pas de werkdag volgend op het transport dan wel de tweede werkdag volgend op het transport worden uitbetaald. Omdat de bank de aflosnota opmaakt per de datum van passeren en derhalve de rente heeft berekend tot en met de dag van passeren, dienen wij dagrente bij te tellen tot en met de dag dat de gelden bij de bank valutair zijn bijgeschreven.

Welke kosten worden er bij de verkopende partij in rekening gebracht?

In de koopovereenkomst bent u overeengekomen dat de kosten van de akte van levering voor rekening van de koper komen. Desalniettemin zijn er enkele kosten die voor rekening van de verkoper komen. Deze kosten betreffen:

- De royementskosten (doorhalen bestaande hypotheke op over te dragen pand). Deze kosten bedragen € 186,50 per hypothecaire inschrijving.
- Eventueel: De kosten voor extra werkzaamheden indien de woning tot een nalatenschap behoort (zie onderstaand).

Waarom worden er extra kosten in rekening gebracht indien de over te dragen woning tot een nalatenschap behoort?

Een notaris dient bij de overdracht van een registergoed te controleren of de verkopende partij bevoegd is om het registergoed te leveren. Indien de woning tot een nalatenschap behoort omdat de oorspronkelijke eigenaar van de over te dragen woning is komen te overlijden, dan dient de notaris na te gaan wie de erfgenamen van de overledene zijn om vast te stellen wie er bevoegd zijn het registergoed te leveren. Aangezien dit onderzoek alsmede het opnemen van de vererving in de akte van levering extra werkzaamheden met zich meebrengt worden hiervoor kosten in rekening gebracht. Deze kosten komen voor rekening van de verkopende partij. Indien er reeds een verklaring van erfrecht door een notaris is opgemaakt, dan ontvangen wij deze graag van u.

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

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