

Uw vragen

Na het lezen van deze brochure heeft u mogelijk vragen. Vragen over veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van belangstelling voor een woning tot en met de uiteindelijke koop van die woning. Hierna krijgt u antwoord op veel gestelde vragen. Door deze informatie goed door te nemen kunt u teleurstellingen voorkomen. Onderstaand uw vragen en onze antwoorden:

- 1. Waarom een NVM Makelaar**
Bij een NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) makelaar heeft u gegarandeerd te maken met een makelaar die een opleiding heeft afgerond, een vaktest heeft afgelegd en door de NVM ieder jaar verplicht wordt meerdere cursussen te volgen. Om zeker van kwaliteit en deskundigheid te zijn, kunt u voor een NVM makelaar kiezen. Elke NVM Makelaar dient te zijn ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert.
- 2. Wanneer ben ik in onderhandeling?**
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.
- 3. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**
Ja. Onderhandelingen hoeven niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. Daarom gaan de bezichtigingen soms door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou het overbieden kunnen uitlokken.
- 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen.
- 5. Wat zijn ontbindende voorwaarden?**
Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Denk bijvoorbeeld aan het verkrijgen van een passende financiering.
- 6. Wat is een optie?**
Een optie is een soort eerste recht van koop, geldig voor een termijn die u met de verkoper overeenkomt. Meestal is die termijn enkele dagen. De verkoper mag in de optieperiode geen onderhandelingen voeren met andere potentiële kopers. Doorgaans is er ook nagenoeg overeenstemming over de prijs van de woning tussen de koper en verkoper. Let wel, aan de koopoptie zit geen koopverplichting vast en de verkoper is niet verplicht een optie te verlenen.
- 7. Wat verstaat men onder courtage?**
Courtage is de provisie of loon die aan de makelaar betaald wordt voor de bemiddeling van de aan- of verkoop van een woning. De courtage wordt betaald door degene die de makelaar inschakelt om te bemiddelen bij de aan- of verkoop van een woning.
- 9. Wat betekenen Kosten Koper (k.k.) en Vrij Op Naam (V.O.N.)?**
Kosten Koper (k.k.): Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met Kosten Koper (K.K.). Hierbij gaat het om kosten voor: overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster; overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het passeren van de leveringsakte.
Vrij op naam (v.o.n.): Bij een nieuwbouwwoning staat meestal achter de koopsom de term V.O.N. Deze afkorting betekent Vrij op Naam. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen.
- 10. Is een 'voorlopige' koopovereenkomst definitief?**
Een 'voorlopige koopovereenkomst', ondertekend door beide partijen, is een definitieve overeenkomst. De koop van de woning wordt daarmee officieel vastgelegd. In deze overeenkomst kunnen ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Indien u zich anders dan door de vastgelegde ontbindende voorwaarden wilt terugtrekken, bent u meestal een boete verschuldigd. Wel heeft u, nadat u, als koper, de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, drie dagen bedenktijd en kunt u alsnog van de koop afzien.
- 11. Wat is de akte van levering?**
Na het betalen van de koopsom van de woning, de bijkomende kosten en zakelijke lasten (onroerende zaak belasting en waterschapslasten) ondertekent u de akte van levering bij de notaris en bent u eigenaar van de woning. Deze akte is ook het bewijs van de betaling van de koopsom.

<<ADRES>>