



## Begrippen en uitleg

### Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal bij die woningen dan ook een clause worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

### Bankgarantie

Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

### Bedenktijd

Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktime van drie dagen. De bedenktime gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

### Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Een verzekering die NVM makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid voor vermogensschade bij derden die rechtstreeks voortvloeit uit fouten die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

### Bestemmingsplan

Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat o.a. welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatieopzet. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouw mogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enz.

### Bod

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Bij een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven: geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken, eventuele ontbindende voorwaarden.

#### *Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?*

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Over het algemeen wordt dit overlegd met de verkoper en eventueel met de andere geïnteresseerden. De verkopende makelaar zal belangstellenden mededelen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende kan dan zelf de keuze maken of hij/zij onder die omstandigheden wil bezichtigen. Men mag ook een bod uitbrengen, maar krijgt daarop geen antwoord totdat de onderhandeling met de eerste bieder is beëindigd. De makelaar zal ook geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen, dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

#### *Word ik koper als ik de vraagprijs bied?*

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u dus 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.

### Certificering

Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM vakgroep Wonen.



## Begrippen en uitleg

### **Courtage**

De makelaar heeft recht op loon zodra door zijn bemiddeling een overeenkomst tussen zijn opdrachtgever (bijvoorbeeld een verkoper) en een derde (bijvoorbeeld een koper) tot stand komt. In de praktijk wordt het door de makelaar te ontvangen loon 'courtage' genoemd. Partijen zijn vrij om de hoogte van de courtage te bepalen. Wanneer tussen de makelaar en zijn opdrachtgever niets is afgesproken ten aanzien van de hoogte van het loon, heeft de makelaar volgens de wet recht op een redelijk loon.

Waar de wet voorschrijft dat de bemiddelaar recht heeft op loon wanneer door zijn bemiddeling een overeenkomst tot stand komt (er moet dus een verband bestaan tussen de werkzaamheden van de makelaar en het tot stand komen van de overeenkomst), wordt in de NVM consumentenvoorwaarden aangegeven dat de makelaar ook recht heeft op loon indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten. Het enkele feit dat tijdens de looptijd van de bemiddelingsovereenkomst een overeenkomst met een derde tot stand komt, geeft de makelaar dus recht op loon.

Wanneer er geen overeenkomst met een derde tot stand komt, bestaat er in beginsel ook geen recht op loon. Dit is het zogenaamde 'no cure no pay' principe. Ook in de NVM consumentenvoorwaarden wordt dit principe gehanteerd. In de NVM consumentenvoorwaarden wordt wel aangegeven dat bij beëindiging de kosten van de makelaar vergoed dienen te worden. Men kan hierbij denken aan kosten voor het laten plaatsen van advertenties, het (laten) maken van foto's, het opvragen van stukken bij het kadaster of de gemeente etc. De makelaar en zijn opdrachtgever moeten daarover van tevoren wel goede afspraken hebben gemaakt. Schadeplichtig kan een consument nooit zijn wanneer hij de opdracht beëindigt.

Omdat de bemiddelingsovereenkomst in beginsel dus op elk moment opzegbaar is, denken sommige 'slimme' consumenten te kunnen ontkomen aan betaling van courtage door (vlak) voordat de overeenkomst met de derde tot stand komt, de bemiddelingsovereenkomst met de makelaar te beëindigen. Op grond van artikel 14 lid 6 van de NVM consumentenvoorwaarden heeft de makelaar in een dergelijk geval recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage. Bij de bepaling van de hoogte hiervan wordt rekening gehouden met door de makelaar verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de consument daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd. In de rechtspraak is naar voren gekomen dat onder omstandigheden, bijvoorbeeld in het voorbeeld als hiervoor gegeven, het volle loon verschuldigd kan zijn. In de opdracht tot dienstverlening, bemiddelingsovereenkomst, worden afspraken omtrent verschuldigde courtage vastgelegd.

### **Eigenwoningforfait**

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet tellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).

### **Eindinspectie**

Voor de feitelijke en juridische levering is het gebruikelijk om de woning te inspecteren. Tijdens de inspectie wordt er nagegaan of de woning aan de eisen en verwachtingen voldoet zoals overeengekomen ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst. Daarnaast worden dan de meterstanden van het gas, water en elektra genoteerd. Onvolkomenheden worden ter plaatse besproken en er worden afspraken gemaakt over het oplossen daarvan. Afspraken worden vastgelegd op het opleverformulier en in uiterste noodzaak wordt er geld in depot gehouden bij de notaris tot na herstel.

### **Erfpacht**

Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

### **Hypotheek**

Een hypotheeklening of een hypothecair krediet is een geldlening of krediet met een registergoed als onderpand, zogeheten recht van hypotheek. De hypotheeknemer is doorgaans de bank. De hypotheekgever is doorgaans de koper van een woning.



## Begrippen en uitleg

<p><b>Hypotheekakte</b> Dit is het officiële contract behorende bij een hypotheeklening en opgesteld door de notaris. De hypotheekakte bepaalt dat een recht van hypotheek gevestigd wordt ten behoeve van de hypotheeknemer (vaak een bank). De hypotheekakte dient te worden ingeschreven in Nederland bij het Kadaster.</p>
<p><b>Kadaster</b> Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.</p>
<p><b>Koopakte</b> De koopakte of ook wel koopovereenkomst genoemd, is het document waarin koper en verkoper de gemaakte afspraken vastleggen. De koopakte is de officiële koopovereenkomst die door partijen wordt getekend en waarna de koop definitief is. Uitzonderingen daarbij zijn de eventuele overeengekomen (financierings)voorbehouden en de voor de koper geldende wettelijke bedenktijd. De uiteindelijke overdracht wordt geregeld in de notariële akte/ leveringsakte.</p>
<p><b>Koopovereenkomst</b> De koopovereenkomst is de officiële overeenkomst die door verkoper en koper getekend wordt bij de makelaar. Bij de notaris tekenen koper en verkoper te zijner tijd de akte van de juridische levering van de woning. Vaak gaat dit gepaard met de daadwerkelijke levering van de woning ofwel de sleuteloverdracht.</p> <p><i>Kan ik nog onder de koop uit nadat ik de koopovereenkomst getekend heb?</i> Juridisch gezien hebt u als koper drie dagen bedenktijd nadat u de door alle partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Bij het aangaan van een koopovereenkomst wordt echter wel verwacht dat er goed over is nagedacht en dat er dus een weloverwogen beslissing is genomen.</p>
<p><b>Kosten koper</b> Hieronder worden de volgende kosten verstaan: notariskosten voor de akte van levering, kosten van het Kadaster en overdrachtsbelasting. Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.</p>
<p><b>Levering</b> De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.</p>
<p><b>Nationale Hypotheek Garantie (NHG)</b> Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen.</p>
<p><b>Notaris</b> De notaris is een persoon die bevoegd is om authentieke akten, zoals een leveringsakte en hypotheekakte, op te maken ('te verlijden'). De notaris is de enige bevoegd persoon om te zorgen dat een onroerend goed (bijvoorbeeld een woning) in eigendom wordt overgedragen.</p>
<p><b>NVM beëdiging</b> Om aangesloten te kunnen zijn bij de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed (belofte) afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.</p>
<p><b>NVM erecoode</b> Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM erecoode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM leden worden getoetst op naleving van de NVM erecoode.</p>



## Begrippen en uitleg

### Onderhandeling

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod of als de makelaar van de verkoper aangeeft met u in onderhandeling te zijn. U kunt dit niet afdwingen, het is aan de verkoper om wel of niet een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen!

#### *Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?*

Het is niet gebruikelijk, maar het mag wel. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of deze benaderen, zodat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

### Opdracht tot dienstverlening

Dit is de overeenkomst tussen opdrachtgever en dienstverlener, met daarin vastgelegd de onderlinge afspraken omtrent de aard van de dienstverlening, de daarbij behorende werkzaamheden en de daarvoor geldende financiële tegenprestatie. Meer in het bijzonder voor een makelaar is de overeenkomst aan te merken als een bemiddelingsovereenkomst. De makelaar heeft recht op loon zodra door zijn bemiddeling een overeenkomst tussen zijn opdrachtgever (bijvoorbeeld een verkoper) en een derde (bijvoorbeeld een koper) tot stand komt. In praktijk wordt het door de makelaar ontvangen loon 'courtage' genoemd. Wanneer er geen overeenkomst met een derde tot stand komt, bestaat er in beginsel ook geen recht op loon. De wet schrijft voor dat de opdrachtgever de overeenkomst van de opdracht te allen tijde kan opzeggen, zonder opgave van reden. In de NVM consumentenvoorwaarden wordt wel aangegeven dat bij beëindiging de kosten van de makelaar vergoed dienen te worden. Men kan hierbij denken aan kosten voor het laten plaatsen van advertenties, het (laten) maken van foto's, het opvragen van stukken bij het kadaster of de gemeente etc. De makelaar en zijn opdrachtgever moeten daarover van tevoren wel goede afspraken hebben gemaakt. Schadeplichtig kan een consument nooit zijn wanneer hij de opdracht beëindigt.

### Optie

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip optie gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een dergelijke optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### Overdrachtsbelasting

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 6% van de waarde van verkochte woning.

### Recht van overpad

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

### Roerende goederen

Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding



## Begrippen en uitleg

### **Taxatie**

Het uitbrengen van een onderbouwd waardeoordeel over bijvoorbeeld een onroerend goed, door een daartoe bevoegd en erkend persoon, zijnde een taxateur en vastgelegd in een taxatierapport. Een taxatierapport is nodig voor onder andere het verkrijgen van een hypotheek.

Er zijn twee soorten taxaties mogelijk; een gevalideerde taxatie en een ongevalideerde taxatie. Voor een hypotheekaanvraag is een gevalideerd taxatierapport nodig. Voor een waardevaststelling, of bij bezwaar tegen een WOZ-beschikking, is een ongevalideerde taxatie voldoende. Ook in andere situaties volstaat een ongevalideerd rapport. Een gevalideerde taxatie wordt meestal gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Alle geldverstrekkers accepteren een NWWI taxatierapport.

### **Transport**

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

### **Vereniging van Eigenaars (VvE)**

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

### **Vraagprijs**

Het begrip vraagprijs is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het is de taak van de makelaar om voor zijn opdrachtgever een zo goed mogelijke overeenstemming te bereiken. In bepaalde situaties kan het voorkomen dat de makelaar aangeeft dat er meerdere factoren meespelen die bepalend zijn voor het bereiken van overeenstemming, bijvoorbeeld de datum van overdracht. Het is in ieder geval niet zo dat wanneer er een bod wordt gedaan dat er dan vanzelfsprekend een tegenvoorstel moet komen of dat er in het midden uitgekomen moet worden. Zelfs wanneer u de vraagprijs biedt, is er pas overeenstemming zodra de verkoper het bod aanvaardt.

### **Vrij op naam (v.o.n.)**

Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een makelaar blijven wel voor rekening van de koper.

### **VvE bijdrage**

De VvE bijdrage wordt ook wel servicekosten genoemd. Deze kosten zijn een bijdrage aan het gemeenschappelijk eigendom, meestal bij een appartementencomplex. Van de bijdrage wordt betaald: opstalverzekering, elektraverbruik algemene ruimtes, reservering groot en klein onderhoud en in sommige gevallen ook schoonmaak, glasbewassing en dergelijke. Een eigenaar is verplicht deze bijdrage maandelijks te voldoen.

### **Waardebepaling**

Een verouderde term voor het inschatten van de waarde van bijvoorbeeld een woning. De onderliggende rapportage is een taxatierapport of anders een verkoopadvies.

### **Woningopname**

Bij de woningopname worden alle essentiële kenmerken, technische zaken en documenten van de woning verzameld met als doel volledige informatie te kunnen verschaffen aan potentiële kopers alsmede een aantrekkelijke aanbieding te kunnen maken. Te denken aan fotoreportage, inmeten volgens NEN 2580, eigenschappen en kenmerken documenteren.

### **Waarborgsom**

Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.