

Begrippenlijst

Termen die u ongetwijfeld tegenkomt tijdens de verkoop van uw woning.

Akte

In een akte legt de notaris zaken vast die te maken hebben met de verkoop van uw woning. In dit document is onder andere de overdracht bepaald of roerende zaken die de koper wil overnemen.

Appartementsrecht

Als u een appartement heeft dan verkoopt u het appartementsrecht. Dit is het recht om een bepaald deel van het gebouw te gebruiken.

Wettelijke bedenktijd

Na het tekenen van de koopovereenkomst is de verkoop nog niet helemaal rond. Volgens de wet heeft de koper drie werkdagen bedenktijd. Hij of zij kan dan afzien van de koop zonder opgave van reden en zonder kosten.

Bod

Dit is het bedrag dat de koper biedt voor uw woning. Meestal wordt met het bod ook ontbindende voorwaarden gesteld. Bijvoorbeeld 'Onder voorbehoud van Financiering' wanneer de hypotheek nog niet rond is. Ook de opleverdatum wordt bepaald en zaken die bij het bod horen. Het bod kan mondeling of schriftelijk worden gedaan en is pas bindend als u deze op papier heeft geaccordeerd.

Courtage

Als u uw huis verkoopt met een makelaar dan brengt de makelaar een vergoeding in rekening: de courtage. Deze stelt u met de makelaar vooraf vast in de opdrachtverstrekking. De courtage is exclusief BTW.

Economische waarde

Dit is het bedrag dat uw woning onder optimale omstandigheden opbrengt. Ook wel onderhandse of vrije verkoopwaarde genoemd.

Eigendomsakte

Bij de koop van uw woning heeft u een eigendomsakte gekregen van de notaris. Deze is door het Kadaster gewaarmerkt als afschrift van de transportakte. Het is bewijs dat het huis van u is.

Erfpacht

Als de grond waar uw huis op staat niet van u is, betaalt u huur. De huur heet erfpachtcanon en is fiscaal aftrekbaar.

Executiewaarde

Dit is de getaxeerde opbrengst van een huis bij gedwongen verkoop. Meestal is dit bedrag 75% tot 90% van de waarde bij vrije verkoop.

Kadaster

Het Kadaster is een openbaar register waar alle onroerende zaken (zoals huizen) staan geregistreerd met vermelding van de eigenaar en eventuele erfdienstbaarheden en erfpacht.

Kadastraal uittreksel

Het kadastraal uittreksel is een overzicht met de basisgegevens van een vastgoedobject, schip of vliegtuig uit de kadastrale registratie op een bepaalde datum. Het vermeldt onder andere gegevens over de kadastrale eigenaar, oppervlakte, zakelijke rechten, belemmeringen, erfrecht en erfpacht.

Koopakte

In dit document wordt een koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Kosten Koper (K.K.)

U kunt uw huis verkopen onder Kosten Koper (K.K.). Dat wil zeggen dat de kosten van de koop voor rekening komen van de koper. Dit zijn onder andere kosten voor de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het passeren van de leveringsakte.

Levering

De levering bestaat uit de juridische levering en de feitelijke levering. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet door het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

[z.o.z. voor overige begrippen »](#)

Vervolg begrippenlijst

Leveringsakte

Dit is een notariële akte waarbij de onroerende zaak, in dit geval uw huis, wordt overgedragen.

Onder bod zijn

Als er een bod is gedaan wordt er niet meer onderhandeld met andere partijen. Pas als u het bod verwerpt, kunnen anderen weer bieden. Tijdens de onderhandelingen kan uw woning wel worden bezichtigd.

Ontbindende voorwaarden

Een geïnteresseerde kan uw huis kopen en ontbindende voorwaarden stellen in het koopcontract. Dat wil zeggen dat de koop ongedaan kan worden gemaakt wanneer bijvoorbeeld een hypotheek niet verkregen kan worden of wanneer een bouwkundig onderzoek negatief uitpakt. Ontbindende voorwaarden gelden alleen als ze in de wet, of in het koopcontract staan. Als verkopende partij kan u ook ontbindende voorwaarden bepalen.

Optie

Wanneer een geïnteresseerde een optie neemt op de koop van uw woning, dan is hij of zij niet verplicht om uw huis te kopen wanneer u akkoord gaat. Dit is een zogenaamde eenzijdige wilsverklaring voor een koopovereenkomst.

Passeren

Dit is de formele handeling bij de notaris. Samen met de koper en de notaris ondertekent u de akte.

Recht van overpad

Het kan zijn dat u recht heeft om over het erf van uw burens te gaan om bijvoorbeeld de openbare weg te bereiken. Uw burens hebben de plicht dit te gedogen en het pad in stand te houden. Dit noemen we recht van overpad en moet vastgesteld zijn in de koopovereenkomst zodat de nieuwe eigenaar er ook gebruik van kan maken.

Roerende goederen

Dit zijn goederen die de koper van u kan overnemen en niet al met de onroerende zaak zijn verbonden. Ze zijn 'roerend' dus verplaatsbaar. Denk aan meubels of gordijnen.

Sleutelverklaring

Het overhandigen van de sleutels is de feitelijke levering en wordt vastgelegd in de sleutelverklaring. De koper zal onder andere moeten zorgen dat bij de feitelijke levering het huis door hem wordt verzekerd.

Taxatie

Een beëdigde taxateur brengt een waardeoordeel van uw woning uit in opdracht van de geïnteresseerde. Dit kan voor verschillende doelen zoals financiering, reële waardbepaling of om een bod uit te brengen op uw huis.

Transportakte

Dit document maakt de notaris op en bepaalt dat het eigendom van het huis officieel is overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Wordt ook wel overdrachtsakte genoemd.

Vraagprijs

Met een vraagprijs nodigt u gegadigden uit tot het doen van een bod op uw huis.

Vrije verkoopwaarde

De waarde die de hoogstbiedende bij een niet-gedwongen verkoop voor een huis zou geven. Dit wordt ook wel de economische of onderhandse verkoopwaarde genoemd.

Vrij op Naam - V.O.N.

Wanneer u het huis Vrij op Naam verkoopt, dan zijn de makelaarskosten, notariskosten en BTW of overdrachtsbelasting bij de koopsom inbegrepen. Met andere woorden, die kosten zijn voor uw rekening.

Waarborgsom

De aanbetalings die in het koopcontract kan zijn opgenomen. Het bedrag komt meestal overeen met de boete die u ontvangt als de koper niet aan de verplichtingen kan voldoen. De waarborgsom kan met een bankgarantie worden voldaan.

WOZ-waarde

De fiscale waarde van uw woning, vastgesteld door de gemeente. Deze waarde wordt bepaald voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).