

TE KOOP



**Eperweg 72
8084 HJ 't Harde**

**“Geniet van een
nieuw thuis”**



Inhoud

Deze brochure bevat de volgende informatie:

- Algemene informatie woonplaats en locatie
- Uitgebreide beschrijving van de woning, fotoreportage
- Plattegronden
- Kadastrale tekening
- Lijst van roerende zaken / accessoires
- Uitgebreide vragenlijst
- Belangrijke voorwaarden bij de verkoop
- Informatie en documentatie
- Goed om te weten bij het kopen van een huis
- Begrippen verklaard
- Aankoopmakelaar
- Woon Wensen formulier
- Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen
- Van Der Linde Makelaardij



Wonen op 't Harde

't Harde is een mooie woonplaats in de gemeente Elburg aan de rand van de Veluwe en het Veluwemeer. Het dorp ligt op een unieke locatie. Op een paar minuten afstand liggen de uitgestrekte bossen met haar grote diversiteit aan flora en fauna. Van rust en ruimte wordt dan ook volop genoten in deze woonplaats.

Bereikbaarheid

De mensen die graag met het openbaar vervoer willen reizen worden ook in die behoefte voorzien. 't Harde heeft een NS-station waar elk half uur een trein stopt op het traject Zwolle – Utrecht. De A28 ligt langs de dorpsrand. Hierdoor is deze woonplaats nog aantrekkelijker.



Omgeving

Op korte afstand van 't Harde ligt één van de bekende zandverstuivingen van de Veluwe "De Zoom". Hier wordt volop gewandeld en gerecreëerd. Zo zijn er diverse fiets en mountainbike routes aangelegd in de bossen. Tevens is het toegestaan om te paardrijden in dit natuurgebied.



Winkelcentrum

Het winkelcentrum van 't Harde voorziet voornamelijk in de basisbehoeften van de inwoners. Zo zijn er twee supermarkten, een drogist en verscheidene andere winkels. Ook zijn er verschillende winkels gelegen langs de Eperweg. Elke zaterdagmorgen wordt er markt gehouden in het centrum.

Sportaccommodaties

In het 't Harde zijn verschillende mogelijkheden voor het uitoefenen van een sport. Er kan gefitnesd worden bij 'Derks Gym'. Ook is er een openlucht zwembad 'De Hokseberg' en er kan natuurlijk volop gesport worden in de bossen rondom 't Harde. Tevens zijn er de sportparken 'De Haere', de 'Schenk' en een aantal tennisbanen.



Basisscholen

't Harde heeft verschillende basisscholen; De Parel Christelijke Basisschool, Jeanne d' Arc Daltonschool, Het Sterrenlicht Geref. Basisschool en OBS De Blerck.

Voortgezet onderwijs

Er zijn 2 scholengemeenschappen in Elburg (5 km), namelijk het Nuborgh College (PC) met een Havo/VWO-locatie (Lambert Franckens) en een VMBO-locatie (Oostenlicht) en het Van Kinsbergen College (onderdeel van Openbaar Onderwijs Zwolle & regio).



Kerken

In 't Harde zijn een aantal kerken aanwezig. Hiernaast is de Hervormde Gemeente "Elim" op de foto te zien, welke aan de Eperweg staat. Naast de Elim kerk kent 't Harde onder andere de volgende kerken:

- Protestantse Kerk Nederland
- Gereformeerde kerk (vrijgemaakt)
- Oecumenische gemeente "Knobbel"
- Evangelische gemeente "De Fontein"

**“GENIET VAN HET
WONEN, DICHT
BIJ DE NATUUR”**



TE KOOP



Eperweg 72
8084 HJ 't Harde

**“Geniet van een
nieuw thuis”**





Eperweg 72 te 't Harde

Mooie winkelruimte, gelegen op de begane grond van een gebouw bestaande uit twee appartementsrechten: de winkelruimte op de begane grond, als ook de woonruimte op de eerste verdieping. Deze winkel beschikt over een netto oppervlakte van 130 m², waarvan circa 100 m² winkelruimte betreft. De winkel heeft een eigen toegang aan de voorzijde

/ straatzijde. De ligging van de winkel betreft een perfecte A1 zichtlocatie, nl. langs de provinciale N309, de doorgaande weg tussen Elburg en Epe, genaamd Eperweg. Het pand ligt op steenworp afstand van de op- en afrit van de A-28 en tevens het treinstation van 't Harde.

Bouwjaar	Inhoud	Kamers	Oppervlakte	Perceel
1967	390 m ³	2	130 m ²	490 m ²



Op de begane grond is thans een fashion winkel gevestigd. De bestemming van het pand is echter veel breder dan alleen winkel, nl. een zgn. “gemende bestemming”. De omschrijving van de gemengde bestemming volgens het bestemmingsplan ‘t Harde luidt nl. als volgt:

De voor “ Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. horecabedrijven;
- c. detailhandel, uitsluitend waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan detailhandel gevestigd was;
- d. detailhandel in volumineuze goederen met een maximale b.v.o. van 700 m2 waar op de verbeelding de voorkomende functieaanduiding “detailhandel volumineus” (dhv) is aangegeven;
- e. dienstverlening;
- f. kantoren;
- g. woondoeleinden;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

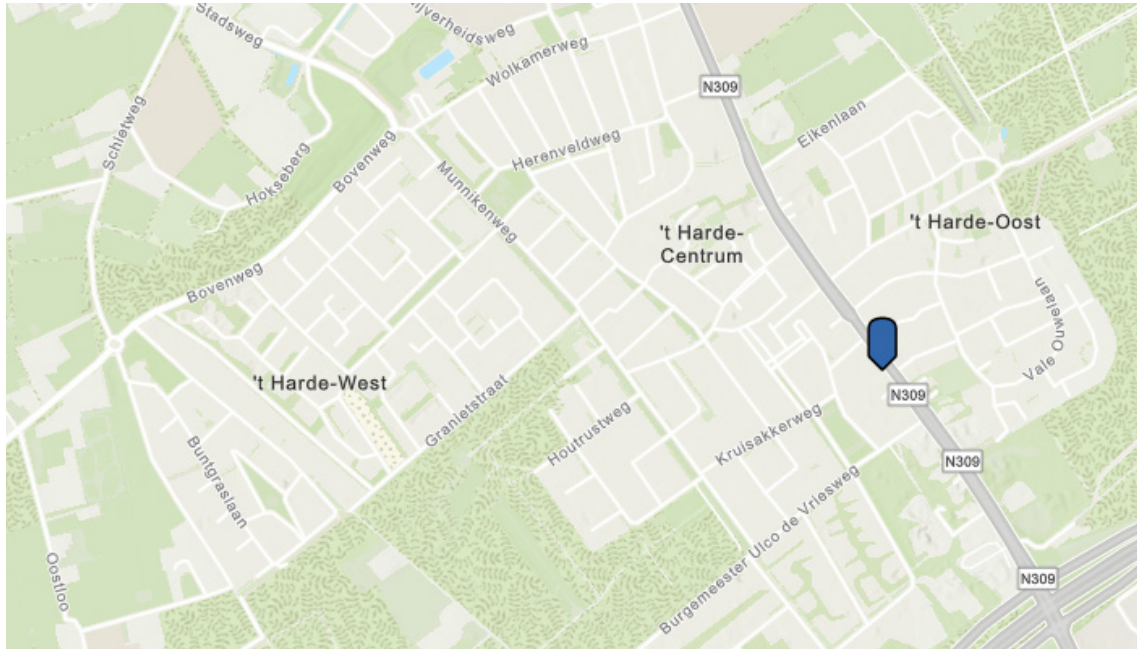
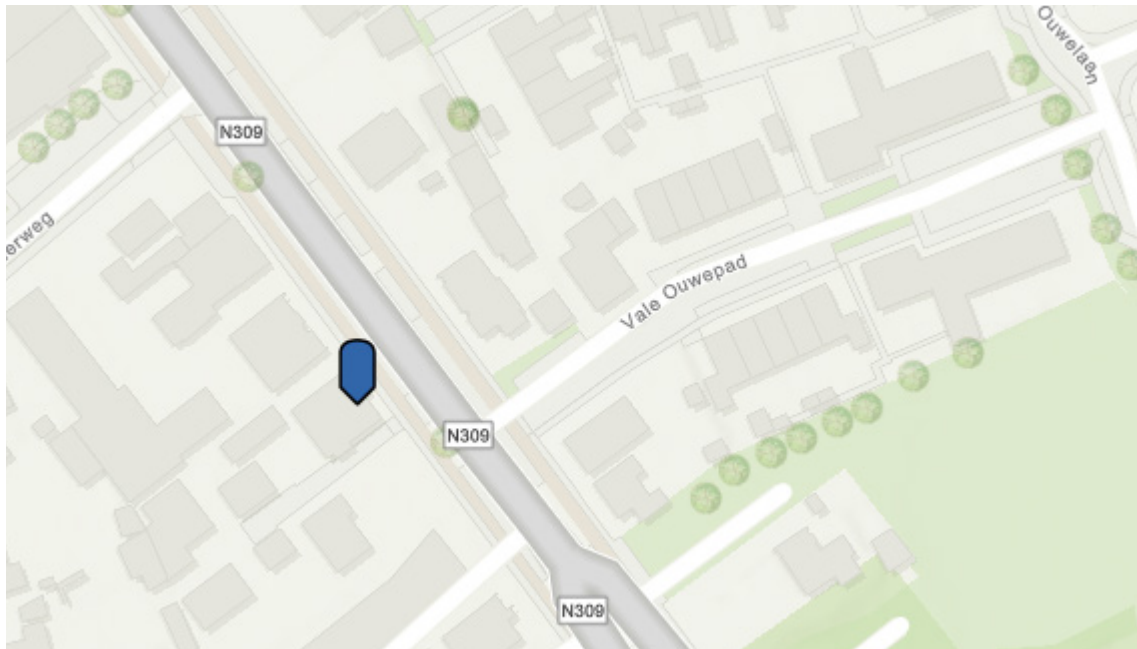


Het aangeboden kan dus dienst doen voor diverse doeleinden, waaronder ook woonhuis! Het pand is officieel kadastraal en juridisch gesplitst in twee appartementsrechten. De woning, gesitueerd op de verdieping is eigendom van een derde partij.

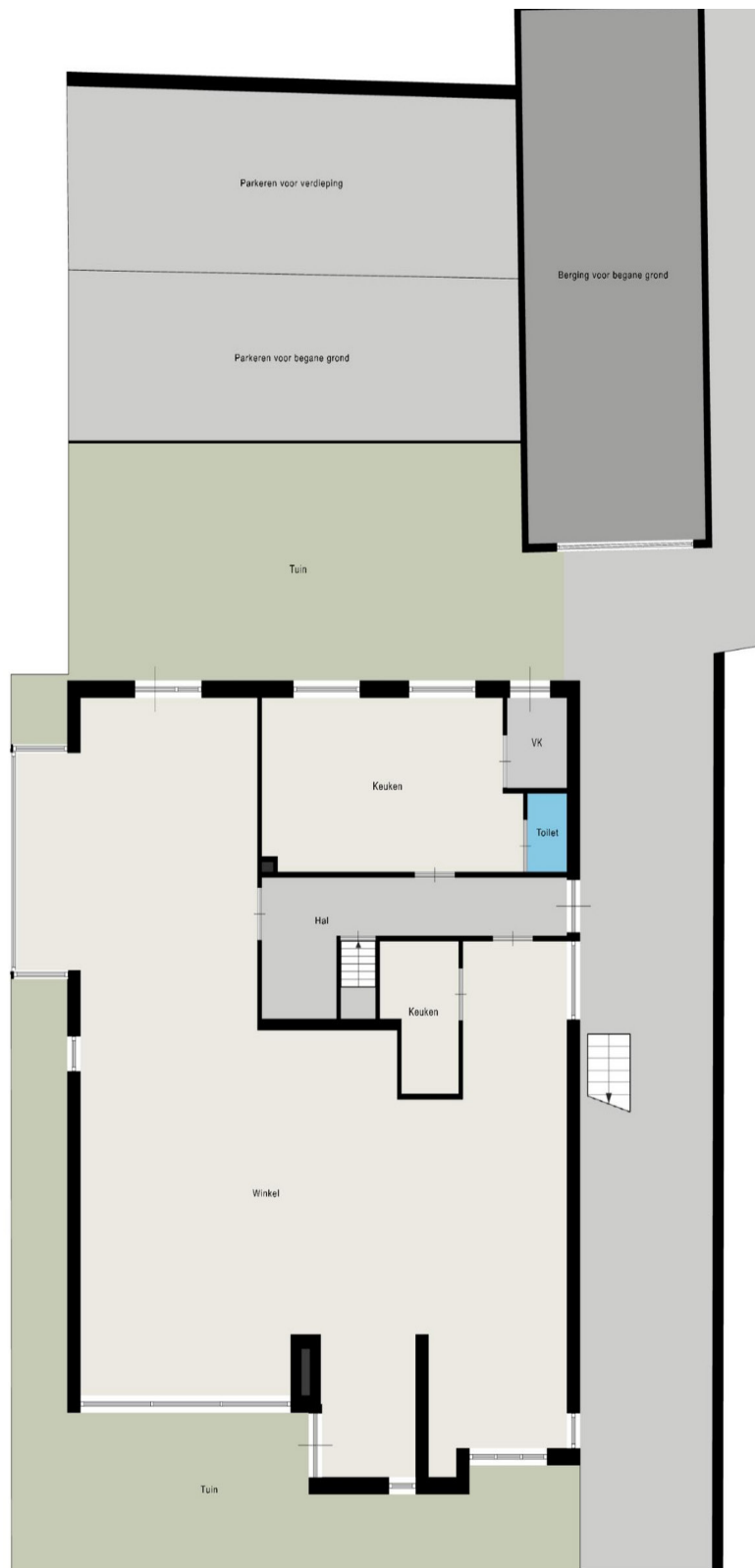
Tot het eigendom en gebruik van dit beneden appartement behoren verder, een deel van het achter het pand gelegen terrein, te gebruiken als tuin en parkeerplaats, zie ook schetstekening in de brochure. De garage wordt thans gebruikt als magazijn t.b.v. de winkel. De bovenwoning heeft een eigen berging die achter de garage is aangebouwd.



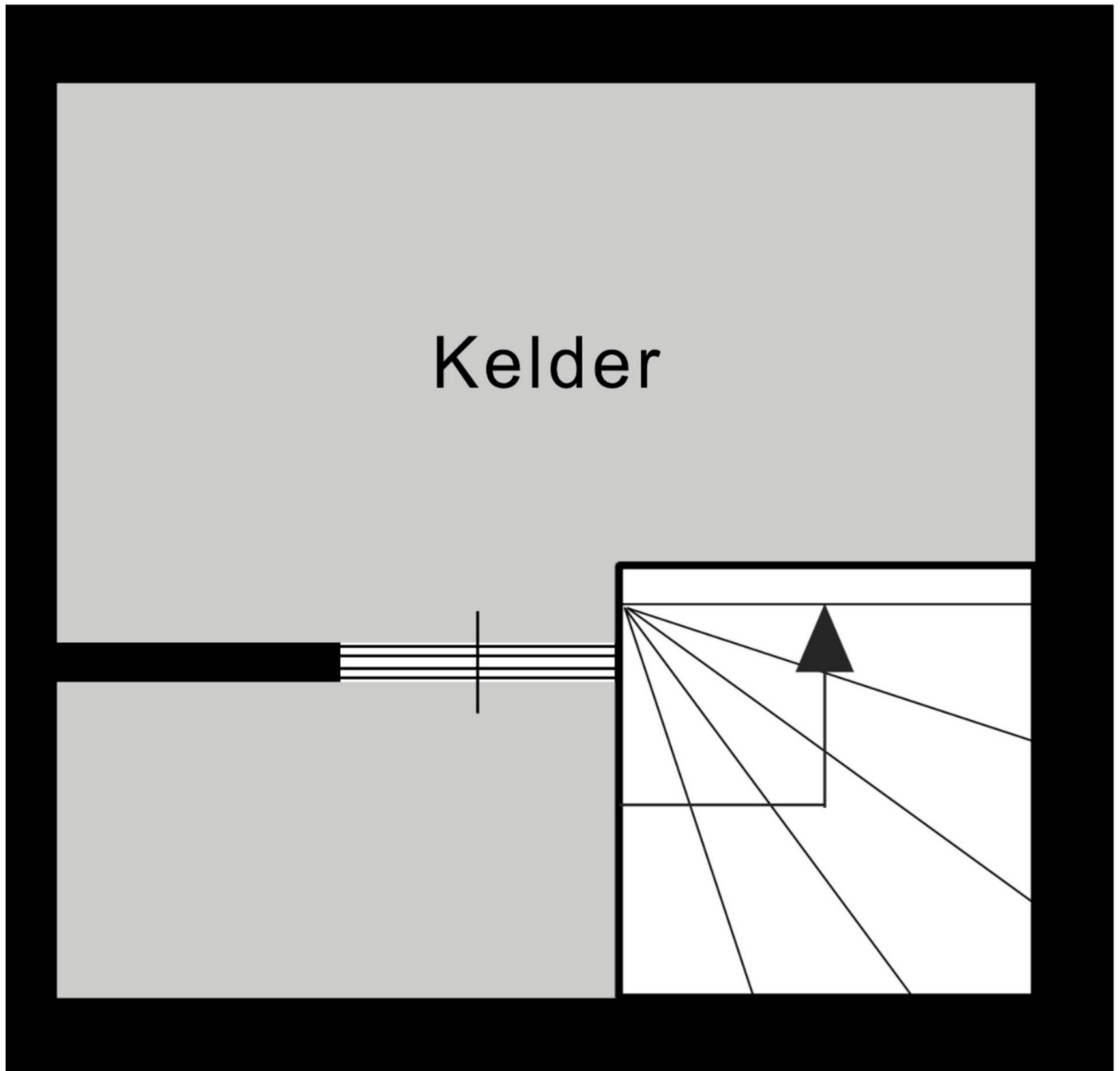
Locatie



Plattegrond, begane grond



Plattegrond,



Artikel 10 Gemengd

Plan: bestemmingsplan "'t Harde 2009"
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0230.BPTHARDE2009-VST1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. horecabedrijven;
- c. detailhandel, uitsluitend waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan detailhandel gevestigd was;
- d. detailhandel in volumineuze goederen met een maximale b.v.o. van 700 m² waar op de verbeelding de voorkomende functieaanduiding "detailhandel volumineus" (dhv) is aangegeven;
- e. dienstverlening;
- f. kantoren;
- g. woondoeleinden;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende maatvoeringsaanduiding "maximale goot- en bouwhoogte", mag niet worden overschreden;
- c. het maximaal bebouwd oppervlak ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende maatvoeringsaanduiding "maximaal bebouwd oppervlak (m²)", mag niet worden overschreden;
- d. per bouwvlak mag overeenkomstig de maatvoeringsaanduidingen genoemd onder b en c één woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 650 m³;
- e. met betrekking tot de hoogte van uitbreidingen van hoofdgebouwen en van bijgebouwen geldt, dat:
 - 1. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 meter, en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 2. de goothoogte van uitbreidingen van een hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter bedragen, dan wel –indien deze afstand kleiner is- de afstand zoals deze is ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan, met dien verstande dat deze afstand niet mag worden verkleind;
- g. vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot op de perceelsgrens;
- h. bij de realisatie van de bebouwing of in het geval van een ander gebruik overeenkomstig de bestemmingsomschrijving van gebouwen dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte op grond van de meest recente normering van het C.R.O.W. (ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", het ASVV 2004).

10.2.2 Andere bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte binnen het bouwvlak maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. de hoogte buiten het bouwvlak maximaal 2 meter mag bedragen, indien gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mogen deze niet meer dan 1 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en de afmeting van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 10.2 ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbare nutsvoorziening met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare (nuts)voorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten, kunstobjecten;
- b. de bouw van een ander bouwwerk dan onder a. met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- c. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwaanvragen waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is;
- d. het in geringe mate afwijken van het plan ten einde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens nader te bepalen, uitsluitend indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst en/of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 meter mogen worden verschoven.

10.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken strijdig met deze bestemming;
- b. Onverminderd het bepaalde onder a. is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 - 1. opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. de opslag van gebruiksklare en onklare dan wel aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 3. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
 - 4. prostitutiedoeleinden;
- c. Onverminderd het bepaalde onder a. is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor:
 - 1. detailhandel op locaties waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan geen detailhandel gevestigd was;
 - 2. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- d. Het bepaalde onder b. is niet van toepassing voorzover het betreft het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming;
- e. Opslag mag niet plaatsvinden aan de naar de weg gekeerde zijde van de gebouwen voor de voorgevel van deze gebouwen;
- f. Het parkeren of stallen van grote motorvoertuigen en aanhangers bestemd voor de aan- en afvoer van goederen is niet toegestaan tussen de weg en de voorgevel van het gebouw.

10.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen, behoudens voor wat betreft doeleinden als bedoeld onder 10.5 sub b onder 4 en 10.5 sub c onder 2, ontheffing van het bepaalde in lid 10.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wijzigingsregels

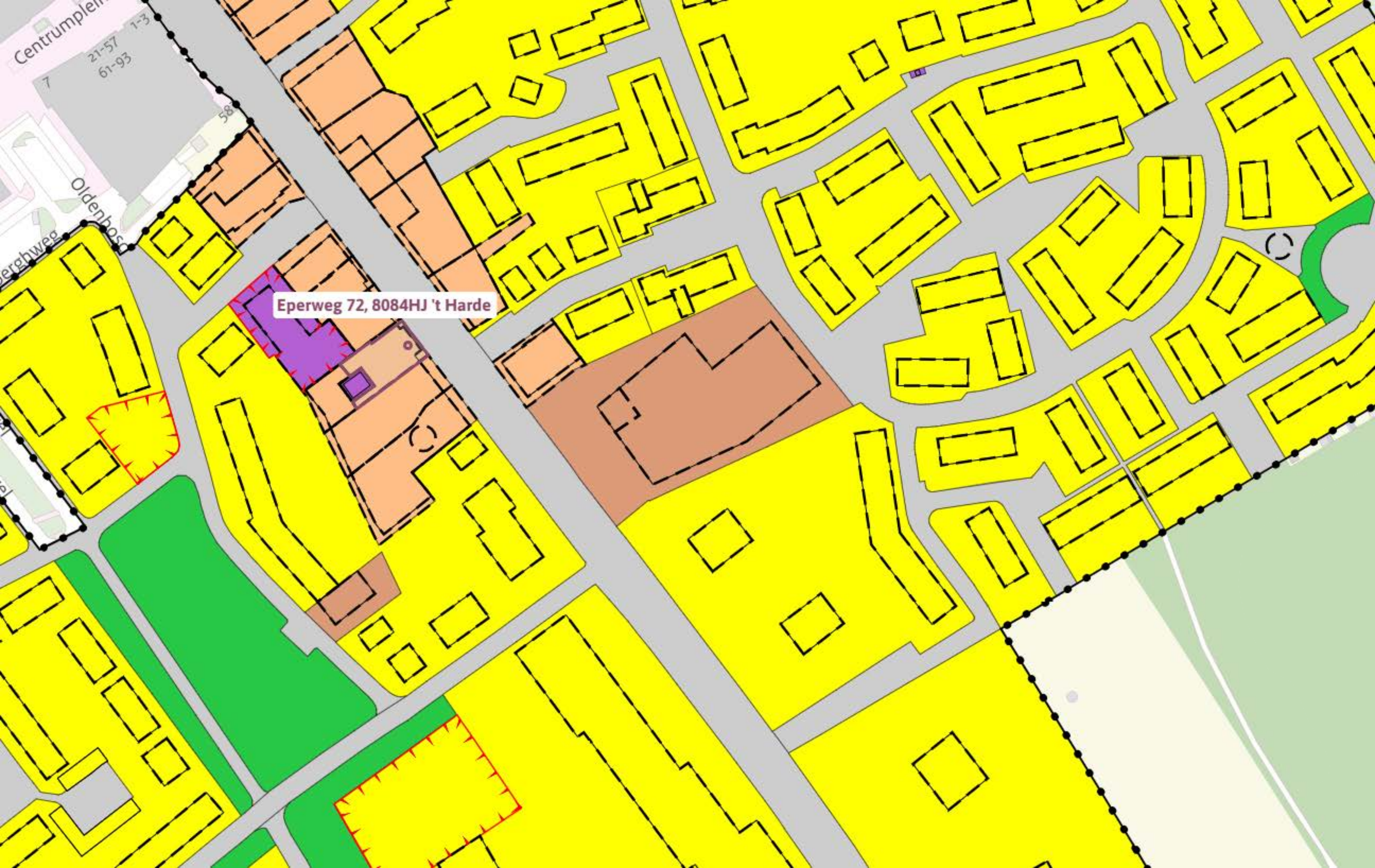
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en waarvan de goothoogte niet hoger is dan 4 meter;
- b. een enigszins andere situering en of begrenzing van de bouwpercelen dan wel bouwvlakken en/of stroken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuiving in verband met de ingekomen

- bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak of -strook met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
 - d. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

10.7.2 Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.



Eperweg 72, 8084HJ 't Harde



De heer/mevrouw H.J. Strijkert
Eperweg 92
8084 HK 'T HARDE

Ontvangen op:	21 augustus 2026	Uw kenmerk:	
Inlichtingen:	D. van der Wal	Zaaknummer:	Z2026-00001435
Telefoonnummer:	0525-688688	Datum:	8 oktober 2026
Onderwerp:	Begeleidende brief wenselijk initiatief	Bijlagen:	

Geachte heer/mevrouw Strijkert,

Kortgeleden heeft u een conceptverzoek ingediend voor 'het gebruiken van het pand voor bewoning'. Wij hebben uw initiatief behandeld aan de intaketafel. Daarbij toetsen wij uw initiatief aan het bestemmingplan, de Omgevingsvisie Elburg, overig beleid en andere onderwerpen die belangrijk zijn. In uw geval leidde dat tot het resultaat 'wenselijk'.

Wat betekent het resultaat 'wenselijk'?

Wij zeggen 'wenselijk' als wij uw initiatief onder voorwaarden wenselijk vinden. Het heeft dus kans van slagen, maar verder overleg en onderzoek is nodig. De voorwaarden (mitsen) die wij zien, zijn opgenomen in de bijlage, lees deze goed door.

Hoe nu verder?

Voor het wijzigen van de winkelruimte naar een woning moet u via het Omgevingsloket een omgevingsvergunning aanvragen. Omdat het gebruik van de begane grond als woning niet binnen de huidige regels van het omgevingsplan past, moet bij de aanvraag worden gemotiveerd waarom van het omgevingsplan kan worden afgeweken.

Bij de aanvraag moet u de benodigde onderbouwingen en stukken aanleveren. Daarbij moet in ieder geval worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goed woon en leefklimaat en dat omliggende bedrijven, waaronder het nabijgelegen garage/autobedrijf, niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Ook moet duidelijk zijn hoeveel woningen in de nieuwe situatie in het pand aanwezig zijn en moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende parkeereisen.

Daarnaast moet de nieuwe woning voldoen aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen. Welke technische stukken hiervoor precies nodig zijn, wordt bij de vergunningaanvraag beoordeeld.

Wij adviseren u om voorafgaand aan de aanvraag een deskundig adviseur in de arm te nemen die de benodigde ruimtelijke onderbouwing en overige stukken kan opstellen en de aanvraag kan begeleiden.

Belangrijk!

Het resultaat van de intaketafel is een advies van een deskundigenpanel. De uitkomst van de intaketafel is dus geen besluit waartegen u in bezwaar of beroep kunt gaan. Ook geeft de uitkomst van de intaketafel geen rechten en plichten in het vervolgtraject.

Kosten

Voor het indienen van een conceptverzoek betaalt u leges. In 2026 is het bedrag € 255,50.

Vraagt u binnen zes maanden na afronding van het conceptverzoek of het omgevingstafelproces een omgevingsvergunning aan? Dan worden deze kosten deels verrekend. Onze legesverordening vindt u hier: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR750840>

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Doutzen van der Wal
Secretaris intaketafel

Dit document is geautomatiseerd aangemaakt; u treft daarom geen handtekening aan.

RESULTAAT INTAKETAFEL¹

VOOR DE INITIATIEFNEMER	
Naam initiatienemer:	De heer/mevrouw H.J. Strijkert
Locatie / (kadastraal) adres:	Eperweg 72, 8084HJ 't Harde
Zaaknummer:	Z2026-00001435
Korte beschrijving initiatief	het gebruiken van het pand voor bewoning
Vervolgtraject (type):	Vergunningsaanvraag
Resultaat intaketafel:	Wenselijk
Samenvatting voorwaarden/motieven:	<p>De intaketafel staat in beginsel positief tegenover het initiatief om de bestaande winkelruimte op de begane grond te wijzigen naar een woning. De locatie ligt in een woongebied en in de directe omgeving zijn meerdere woningen aanwezig. Een woonfunctie wordt daarom op deze locatie ruimtelijk passend geacht.</p> <p>Er is sprake van strijd met het omgevingsplan, omdat met de omzetting van de winkelruimte naar wonen een tweede zelfstandige woning aan het pand wordt toegevoegd, terwijl het omgevingsplan maximaal één woning toestaat.</p> <p>Daarnaast past het beëindigen van de winkelfunctie bij de gewenste ruimtelijke structuur, waarbij winkels en andere centrumvoorzieningen zoveel mogelijk worden geconcentreerd rond het Centrumplein.</p> <p>Het initiatief wordt beoordeeld als wenselijk, mits bij de verdere uitwerking aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goed woon- en leefklimaat: onderbouwd moet worden dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij moet onder andere aandacht worden besteed aan geluid en eventuele andere hinder afkomstig van functies en bedrijven in de directe omgeving. • Bouwtechnische en brandveiligheidseisen: de bestaande winkelruimte moet geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning en voldoen aan de bouwtechnische en brandveiligheidseisen die gelden voor een woonfunctie. Dit moet bij de verdere vergunningverlening worden aangetoond. • Parkeren: de parkeerbehoefte van de nieuwe woning moet worden beoordeeld en op een aanvaardbare wijze worden opgelost. Daarbij moet rekening worden gehouden met de bestaande parkeersituatie op en rondom het perceel. • Ruimtelijke inpassing: de functiewijziging moet passen binnen de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Eventuele aanpassingen aan gevels, entrees, buitenruimte en het achterterrein moeten passend zijn bij de woonfunctie en de omgeving. <p>Wanneer bovenstaande punten voldoende worden onderbouwd en waar nodig geborgd, ziet de intaketafel voldoende aanknopingspunten om medewerking te verlenen aan de functiewijziging van winkel naar wonen.</p> <p>Vervolgproces</p> <p>Voor het wijzigen van de winkelruimte naar een woning moet u via het Omgevingsloket een omgevingsvergunning aanvragen. Omdat het gebruik van de begane grond als woning niet binnen de huidige regels van het omgevingsplan past, moet bij de aanvraag worden gemotiveerd waarom van het omgevingsplan kan worden afgeweken.</p> <p>Bij de aanvraag moet u de benodigde onderbouwingen en stukken aanleveren. Daarbij moet in ieder geval worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven, waaronder het nabijgelegen garage-</p>

¹ Het resultaat van de intaketafel geeft een indruk van de wenselijkheid van het ingediende initiatief. Het resultaat betreft een advies door een panel deskundigen en is dus geen besluit van het college van B&W of de gemeenteraad. Het indienen van bezwaar of beroep tegen dit advies is dan ook niet mogelijk. Ook geeft het resultaat geen rechten en plichten in het vervolgtraject.

	<p>/autobedrijf, niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Ook moet duidelijk zijn hoeveel woningen in de nieuwe situatie in het pand aanwezig zijn en moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende parkeereisen.</p> <p>Daarnaast moet de nieuwe woning voldoen aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen. Welke technische stukken hiervoor precies nodig zijn, wordt bij de vergunningaanvraag beoordeeld.</p> <p>Wij adviseren u om voorafgaand aan de aanvraag een deskundig adviseur in de arm te nemen die de benodigde ruimtelijke onderbouwing en overige stukken kan opstellen en de aanvraag kan begeleiden.</p> <p>Participatie is belangrijk bij dit proces. Betrek de omwonenden vroegtijdig bij uw plannen en vraag wat zij van het plan vinden. Tip: zet de bevindingen van omwonenden op papier (participatieverslag).</p>
Aandachtspunten bij het initiatief:	<p>Bij de ontwikkeling wordt in ieder geval extra aandacht gevraagd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> → bouwen (evt. vergunningplicht) → brandveiligheid (bluswatervoorzieningen, vluchtroutes, etc.) → civiele infrastructuur (aansluitingen elektriciteit, riool, water, kabel, etc.) → duurzaamheid → geluidzones en -beperkingen (weg, spoor, water, milieuactiviteiten) → klimaatadaptatie en energiebesparing (warmte/hitte stress) → milieubelastende activiteiten (bedrijfs categorieën) → parkeren (behoefte en inrichting) → stedenbouw → stikstof → verkeer/mobiliteit (hulpdiensten, verkeersbewegingen, stromen, inrichting) → welstand



BELANGRIJKE VOORWAARDEN BIJ VERKOOP

ALGEMEEN

Koopt u een woning die aangeboden wordt via Van Der Linde Makelaardij, dan geschiedt de verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden. Indien u een bod uitbrengt op een woning, dan wordt er van uitgegaan dat koper akkoord is met onderstaande voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen tijdens de onderhandeling.

HET UITBRENGEN VAN EEN BOD, KOOPAKTE

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient een koper zich ook expliciet uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. voorbehoud financiering). Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgemaakt volgens het model koopakte van de NVM.

INFORMATIELIJST EN ONDERZOEKSPlicht KOPER

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper zeker geen garantie van juistheid of volledigheid!

Bovendien dient koper te beseffen dat aan een gebruikte woning niet dezelfde eisen gesteld mogen worden als aan een nieuwbouwwoning. Er wordt geen garantie gegeven op een woning voor afwezigheid van verborgen gebreken, binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Dit is mede afhankelijk van de ouderdom van de woning. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te (laten) doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en de publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden (perceelgrenzen, aanwezigheid van bijzondere bepalingen in eigendomsakte, bouwvergunningen e.d.). Gebreken die koper had kunnen zien bij de bezichtiging of zaken die koper zelf had kunnen/moeten onderzoeken zoals de bouwtechnische staat, uitbouw mogelijkheden, erf-/kadastergrenzen en bestemmingsplan kunnen niet later aan de verkoper of makelaar worden tegengeworpen. Deze zaken vallen dus onder de eigen onderzoeksplicht van de koper.

BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVAKTES EN BEDRAGEN

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld, maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop en deze bedragen kunnen na het maken van de brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper.

Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de cv-. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

WAARBORGsom/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of bankgarantie stelt van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.



NOTARISKEUZE

Een verkoper kan in bijzondere omstandigheden de voorkeur hebben voor een specifieke notaris en dient dit dan van tevoren met de koper te communiceren. Indien de verkoper geen notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte woning of maximaal binnen een straal van 15 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmacht(en) voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 175,- inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Koper geeft hiervoor bij deze aan de notaris een onherroepelijke volmacht.
- Bij een notariskeuze buiten de straal van 15 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de opname van de meterstanden verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

ASBEST

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

BESTEMMINGSPLAN/BOUWMOGELIJKHEDEN

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen of geheel of deels voor een andere bestemming wil gebruiken (bijvoorbeeld een bedrijf of beroep aan huis) is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar, voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of makelaar.

VERKLARING VERKOPER/AANSPRAKELIJKHEID MAKELAAR

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.



INFORMATIE EN DOCUMENTATIE

Met de informatie in deze brochure, welke uiteraard zorgvuldig is samengesteld, willen wij u goed en compleet voorzien van alle informatie die u nodig heeft om een afgewogen beslissing te kunnen maken bij het kopen van een woning. Het is mogelijk dat informatie (onbedoeld) afwijkt van de werkelijkheid, dat tekeningen niet geheel up to date zijn of dat de brochure onjuistheden bevat. Wij attenderen u er in dit kader op dat deze informatie geheel vrijblijvend aan u wordt aangeboden en dat Van Der Linde Makelaardij niet aansprakelijk gesteld kan worden voor onjuistheden.

Hoe uitgebreid wij u ook van informatie willen voorzien, er kunnen natuurlijk altijd vragen of onduidelijkheden bij u blijven. Vraag ons dan gerust om een toelichting van zaken of om meer informatie. Wij zijn u graag van dienst!

Wij stellen het erg op prijs als u na een bezichtiging zo spoedig mogelijk aangeeft of de woning uw interesse heeft. Zo kunnen wij de verkoopopdrachtgever ook actief op de hoogte houden van de stand van zaken. Blijft uw reactie vooralsnog uit, dan kunt u een reactie van onze kant verwachten. Uiteraard kan het zijn dat de woning niet voldeed aan uw verwachtingen. Door aan te geven wat uw woonwensen zijn, kunnen wij u actief helpen bij het vinden van een andere woning. Graag nemen wij de tijd om uw woonwensen te inventariseren. U kunt uw woonwensen ook aan ons doorgeven door het 'Woonwensen Formulier' uit deze brochure in te vullen en in te leveren bij één van onze vestigingen of door het woonwensenformulier online in te vullen op www.vdlinde makelaardij.nl.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN

Op al onze diensten zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM van toepassing. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website www.vdlinde makelaardij.nl. Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op www.nvm.nl, of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afdeling consumentenzaken: 030-6085185.





GOED OM TE WETEN BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELING?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, omdat dit overbieden zou kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

MAG EEN NVM-MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

WAT IS EEN OPTIE?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.



- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, onder andere verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u eventueel als koper alsnog zonder opgave van redenen afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden(en) de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn wettelijke regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

WAT IS DE NVM NO-RISK CLAUSULE?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.



De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

MAG IK ALS KOPER ADVIES VAN DE VERKOPENDE MAKELAAR VERWACHTEN?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

WAT HOUDT 'KOSTEN KOPER' IN?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 3 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitkosten of advieskosten voor de hypotheek
- Taxatiekosten t.b.v. de hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee! Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

WAT HOUDT EEN TAXATIE-OPDRACHT IN?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

IS HET MODEL KOOPOVEREENKOMST VOOR IEDEREEN BESCHIKBAAR?

De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis.



BEGRIPPEN VERKLAARD

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 bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd 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 onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is [www. omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

BOD

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan: ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

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'.

COURTAGE

De vergoeding voor de diensten die een makelaar van de NVM u verleent. De hoogte van de courtage spreekt u af met uw NVM-makelaar bij de opdrachtverstrekking. Indien u als particuliere opdrachtgever (consument) een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien u als professionele opdrachtgever een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn.

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).

EIGENWONINGFORFAIT

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



FUNDA

De internetsite (www.funda.nl) waarop de woningen staan die door NVM-makelaars worden verkocht.

HYPOTHEEKAKTE

In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

KADASTER

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.

KOOPAKTE

In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

KOSTEN KOPER

Hieronder worden de volgende kosten verstaan:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

LEVERING

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.

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)

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. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl.

NVM-BEËDIGING

Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed of belofte afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

NVM ERECODE

Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

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.



OPTIE

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

ONDER BOD ZIJN

De toezegging van de verkopende makelaar aan een bidder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

OVERDRACHTSBELASTING

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de 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.

TAXATIE

Het uitbrengen van een waardeoordeel over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

TRANSPORT

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

VERENIGING VAN EIGENAARS

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.

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 aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.



WAARBORG SOM

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

ZOEKOPDRACHT

Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

**Hét antwoord
op al je
woonvragen!**

 **Zeker weten.**

The advertisement features a row of traditional Dutch brick houses with white window frames and a prominent red door. A large blue banner on the left contains the headline 'Hét antwoord op al je woonvragen!' and the NVM logo with the tagline 'Zeker weten.'



AANKOOPMAKELAAR

WAT BESPAAR IK ALS IK EEN HUIS KOOP MET BEHULP VAN EEN EIGEN AANKOOPMAKELAAR?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren
- inzicht in de waarde van de woning
- essentiële informatie over de woning, zoals: verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.
- tijdwinst door deskundige afwikkeling van alle zaken

KAN IK EEN MAKELAAR INSCHAKELN ALLEEN VOOR DE ONDERHANDELING?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis hebt gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

WANNEER MOET IK MIJN AANKOOPMAKELAAR BETALEN?

In de meeste gevallen brengt de aankoopmakelaar zijn courtage pas in rekening als er een koopovereenkomst is gesloten. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

KAN IK DE KOSTEN VAN MIJN AANKOOPMAKELAAR MEEFINANCIEREN?

Nee, de kosten van een aankoopmakelaar kunt u niet meefinancieren. Wel kan het u een hoop voordelen opleveren: nieuwe inzichten met betrekking tot uw woonwensen, ervaring en expertise, extra controle op het koopcontract en wellicht een lagere koopsom.

KAN MIJN AANKOOPMAKELAAR TAXEREN VOOR DE FINANCIERING VAN MIJN WONING?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

KAN IK MET EEN AANKOOPMAKELAAR EEN HUIS KOPEN BIJ EEN NIET NVM-MAKELAAR?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een NVM-aankoopmakelaar voor u bemiddelen. Het maakt dus niet uit of de verkopende makelaar wel of geen NVM-lid is.



ALS ER EEN VERKOOPMAKELAAR IS, HEB IK DAN TOCH EEN AANKOOPMAKELAAR NODIG?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelingstraject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt uw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren. Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen.

Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

KAN IK EEN EERSTE BEZICHTIGING ALLEEN DOEN?

Ja, dat kan. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan samen met u en met de verkopende makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u samen het te volgen traject.

KAN EEN AANKOOPMAKELAAR OOK MIJN HYPOTHEEK VERZORGEN?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan, indien u dat wenst, wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

**Vergroot je kans
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.





VASTGOEDBEHEER

Uw vastgoed heeft dagelijks zorg nodig en de NVM makelaar kan daarbij veel voor u betekenen. Hij is uitstekend opgeleid en heeft een uitgebreide database vol relevante marktgegevens tot zijn beschikking. Van het klachtenmanagement tot het maken van een onderhoudsplan en van de facturering tot de volledige administratie, kan de NVM makelaar u ook op dit gebied helemaal ontzorgen.

**Zonder zorgen
je huis verhuren?**

Kies voor een NVM-makelaar.

 **Zeker weten.**

EEN NIEUWE WONING EN DE FINANCIERING EN VERZEKERINGEN

Van Der Linde Makelaardij is zelf niet actief betrokken bij de dienstverlening rondom hypotheek en verzekeringen. Dat is een bewuste keuze.

Als onafhankelijk adviseur, betrokken bij de verkoop, aankoop of taxaties van woningen is het uiteraard wel van essentieel belang om alles af te weten van de fiscale consequenties en die van financieringen en verzekeringen met betrekking tot onroerend goed. Er is echter een verschil tussen het op de hoogte zijn met deze materie en het zijn van een bemiddelaar van deze zaken.

Cliënten doen er daarom goed aan om, voor dat zij een huis willen kopen en/of verkopen, zich uitgebreid te laten informeren bij een onafhankelijke dienstverlener. Dat kan een hypotheek- of assurantiebemiddelaar zijn, bij voorkeur aangesloten als erkend adviseur. Maar dat kan ook zijn bij een gespecialiseerde adviseur van een bank. Wij onderhouden goede contacten met een aantal gerenommeerde en betrouwbare adviesbureaus en verwijzen u graag door naar één van deze gespecialiseerde adviseurs of erkend hypotheekadviseurs. Vraag gerust naar meer informatie hierover.
Bel voor meer informatie 0525-686063.



OVER VAN DER LINDE MAKELAARDIJ

"Gewoon dichtbij" is de slogan die past bij ons kantoor. Wij willen een laagdrempelig makelaarskantoor zijn waar u binnen kunt lopen als u vragen heeft, waar de makelaar bereikbaar is als u hem nodig heeft en waarbij de binnendienst weet wie u bent.

Vanuit onze vestiging in Elburg willen wij op een eigentijdse, laagdrempelige, persoonlijke en betrokken wijze diensten verlenen bij het aankopen, verkopen, huren, verhuren en taxeren van onroerende zaken. Wij willen een makelaarskantoor zijn waar u altijd binnen kunt wandelen voor vragen of advies. U bent hartelijk welkom!



Klokbeckerweg 18, 8081 LJ Elburg



Centrumplein 66, 8084 AZ 't Harde

Het werkgebied van Van Der Linde Makelaardij ligt op de rand van de Noordoost Veluwe en in een deel van Flevoland. Wij zijn werkzaam in een globale straal van circa 20 kilometer rondom Elburg. Deze regio kennen wij op ons duimpje. Wij hebben een groot netwerk waar wij bij onze werkzaamheden nuttig gebruik van maken.

Of u nu uw woning wilt verkopen, behoefte heeft aan professionele begeleiding bij het kopen van een woning, uw winkel wilt verhuren, een beleggingspand wil kopen of verkopen, Van Der Linde Makelaardij zal u hierbij optimaal van dienst zijn. U staat bij ons centraal en wordt op een persoonlijke en betrokken wijze geholpen. Bovendien kunt u rekenen op de expertise van onze gecertificeerde NVM-Makelaars. Graag tot ziens bij u thuis of bij ons op kantoor!

Met vriendelijke groet,

Edwin van der Linde & Martijn Veldman

T:
0525 - 68 60 63

E:
info@vdlindemakelaardij.nl

Klokbekerweg 18
8081 LJ Elburg

Centrumplein 66
8084 AZ 't Harde