



Vraagprijs
€ 269.000,-
k.k.

Ransuil 39 • Urk

De Akkers 34a
8321 BT Urk
0527-687377

www.oveon.nl
makelaardij@oveon.nl



Ransuil 39

Ideale woonruimte voor één- of tweepersoonshuishouden!

Dit gerieflijke twee-kamer appartement met balkon, berging en eigen autostalplaats in het souterrain is gelegen op de 2e verdieping van dit goed onderhouden appartementencomplex wat zich bevindt boven winkelcentrum "Urkerhard" en dus met alle gewenste supermarkten, winkels en de gezellige en druk bezochte wekelijkse markt in de directe omgeving.

Ook voorzieningen als scholen, kerken en sportvoorzieningen zijn op korte loopafstand te bereiken.

De woonkamer met balkon is straatgericht en heeft vrij uitzicht over de toegangsweg naar de wijk.

De galerijgerichte keuken beschikt over enige inbouwapparatuur zoals koel/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, oven en wasemkap. Het appartement heeft één grote slaapkamer met driedeurs schuifkastenwand en een royaal uitgevoerde badkamer met douchecabine, wastafel, design radiator en aansluiting wasmachine/droger

In het souterrain een goed bereikbare autostalplaats en praktische berging.

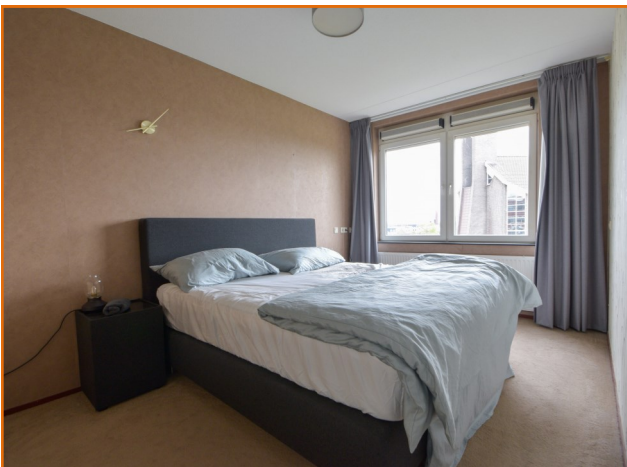
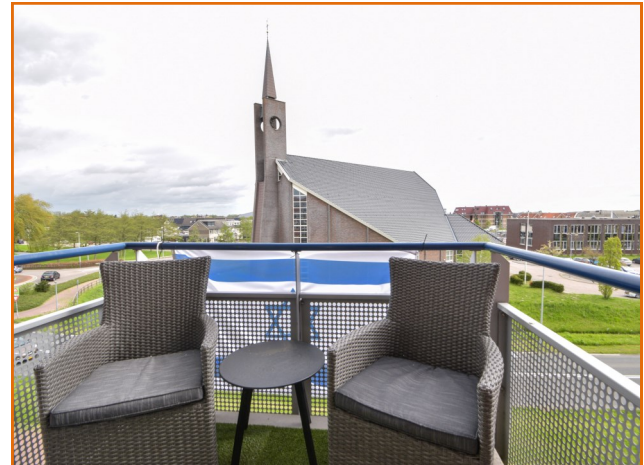
Voor wie alles gelijkvloers wil en geen onderhoud is dit echt een mooie kans!

De indeling is als volgt:

Overdekt "zitje", entree/gang, garderobe, ruime badkamer voorzien van douchecabine wastafel en aansluitingen wasmachine/droger, toilet, riante slaapkamer, straatgerichte woonkamer met toegang naar balkon, galerijgerichte keuken met vaatwasser, afzuigkap, gaskookplaat, koelkast.

Berging en privé autostalplaats in het souterrain met op afstand bedienbare toegangsdeur.

Aanvaarding: in overleg



Notulen vergadering VvE Hart van Urk d.d. 20 april 2023

| | |
|----------------------------|--|
| Verslag van de bespreking: | 20 april 2023 |
| Aanwezig: | Leden van VvE Hart van Urk en Daniel Smit (Vastion BV) |
| Afwezig: | Zie presentielijst |
| Locatie: | Zalencentrum Irene, Wijk 8-85 in URK |
| Notulist: | Daniel Smit |
| Eerstvolgende vergadering: | N.n.b. |
| Onderwerp: | Diverse onderwerpen conform agenda |
| Kopieën: | Aan alle aan- en afwezigen |

| | |
|----|--|
| 1. | <p><u>Opening vergadering door de voorzitter</u> De heer Jelle Bakker opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Namens Vastion BV is de heer Smit aanwezig.</p> <p>Voor zover in deze vergadering wordt besproken over de voorzitter, wordt de voorzitter van de vergadering bedoeld. Er wordt een geluidsopname van deze vergadering gemaakt, dit is ten behoeve van de notulen. Na opmaak van de notulen zullen de opname definitief worden gewist.</p> |
| 2. | <p><u>Vaststellen quorum</u> Het quorum (aantal stemgerechtigden) is bereikt. Er zijn voldoende stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd, 6.078 van de 9.158 stemmen, om tijdens deze vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Er kunnen geen besluiten genomen worden omtrent groot onderhoud.</p> <p><u>Ingekomen stukken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De tuin is in gezamenlijk bezit met de winkel VvE. Het aanbrengen van belangrijke veranderingen aan de tuin is lastig, en een dure aangelegenheid. Momenteel wordt de tuin een aantal keren per jaar onderhouden door Concern Voor Werk. - Het verwijderen van de extra aangebrachte hemelwater afvoeren is geen optie. Dan komt namelijk het regenwater vanaf het dak terecht op de balustrades. Er zijn momenteel nog steeds problemen met de hemelwaterafvoeren in de winkels. - De tegels op de eerste balustrade liggen los, en worden groen. Deze tegels zouden schoongemaakt en ingespoten kunnen worden. Het bestuur pakt dit verder op. Vanuit de vergadering wordt er opgemerkt om ook te kijken naar de rubbers. - De laatste tijd zijn er veel problemen met de lift. Er is gekeken naar een geschikte plek voor het laten installeren van een tweede lift. Deze tweede lift kost circa € 100.000/ € 110.000,- en is niet opgenomen in de post groot onderhoud. De huidige lift is 14 jaar oud, en heeft ruim 260.000 bewegingen gemaakt. De lift wordt volop gebruikt. Een lift wordt na 25/30 jaar afgeschreven. Doordat de liftdeur handmatig wordt opengehouden ontstaan er bij de rubberen tandwielstrippen problemen. De VvE heeft nu een all-in onderhoudscontract afgesloten. De Evac Chair komt ter sprake. Één stoel kost circa € 1.000,- (ex BTW), hangt aan een houder aan de wand waar een hoes overheen zit. Deze stoel kan uitgeklappt worden en is voorzien van wielen waarmee ook een trap afgegaan kan worden. De vergadering besluit om drie van deze stoelen te bestellen. Op iedere verdieping 1 exemplaar. |
| 3. | <p><u>Notulen vorige ledenvergadering</u> De notulen van de vorige ledenvergadering hebben alle eigenaren ontvangen. De notulen worden per pagina doorgenomen.</p> <p>Naar aanleiding van: - Pagina 1: De voorzitter van de vergadering was niet de heer Smits.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>- Pagina 1: Het opnieuw belijnen en nummeren van parkeervakken is tot op heden nog niet uitgevoerd. In de vorige ledenvergadering was er geen meerderheid om akkoord te geven op de offerte. De offerte is inmiddels oud. Er wordt opgemerkt dat de parkeerplekken in de garage niet bedoelt zijn voor het stallen van goederen. In het Huishoudelijk reglement (zie bijlage) staat vermeld hoe eigenaren de garage moeten gebruiken. Het schoonmaken van de parkeergarage behoeft ook aandacht. Jumbo biedt het gebruik van een veegmachine aan.</p> <p>- Een eigenaar geeft aan dat de bloembakken nog niet geschilderd zijn. De verf bladdert af. Bestuur en Vastion pakken dit verder op.</p> <p>- De voordeuren zijn ook nog niet geschilderd. De heer Smit gaat dit nakijken, en komt hier in de volgende vergadering op terug.</p> <p>- Er wordt opgemerkt dat er onkruid is in de tuin. Concern Voor Werk zal hierover benaderd worden.</p> <p>- Pagina 2: Het aangereden balkon is gerepareerd.</p> <p>- Pagina 3: Een eigenaar geeft aan dat het probleem met het regenwater in de garage nog niet is opgelost. Prominent weigert om hier iets aan te doen. Het bestuur onderzoekt de eventuele mogelijkheden.</p> <p>De notulen van de ledenvergadering d.d. 16 september 2021 worden goedgekeurd en vastgesteld.</p> | |
| 4. | <p><u>Kascommissie</u> De kascommissie controleert de jaarstukken, en brengt advies uit aan de vergadering om al dan niet financiële decharge te verlenen.</p> <p>De kascontrole is uitgevoerd door de heer De Boer en de heer Ten Napel. De kascommissie verzoekt de vergadering om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over de periode 01-01-2022 tot en met 31-12-2022.</p> <p>De vergadering benoemd mevrouw Dirkje Kramer en de heer Johan Ten Napel voor de kascommissie van het lopende jaar. De heer De Boer wordt bedankt voor zijn werkzaamheden.</p> <p>Vanuit de vergadering komt de vraag of er bordjes 'verboden toegang' kunnen komen. In het verleden waren deze bordjes aanwezig. Bewoners worden verzocht om geen ongewenst bezoek het complex te laten betreden.</p> <p>Een eigenaar vraagt of er een bordje 'hier drukken' bij de ingang (t.b.v. het intercomsysteem) geplaatst kan worden. Het papiertje wat er nu hangt is kapot. Het bestuur pakt dit op.</p> <p>Er wordt gevraagd of er een zelfde deur, als naast de garagedeur, ook boven geplaatst kan worden. De deur boven is zwaar in gebruik. Dit komt doordat de veer van de deur strak staat afgesteld. Vastion kijkt, in samenwerking met het bestuur, na deze deur. In de vorige vergadering lag er een voorstel voor elektrische deuren, maar er was toen geen meerderheid waardoor er geen besluit genomen kon worden.</p> <p>Als oplossing kan de VvE ervoor kiezen om een MJOP op te laten stellen (in samenspraak met de winkel VvE). Er hoeft dan vervolgens geen toestemming meer aan de vergadering gevraagd te worden omtrent groot onderhoud.</p> | |
| 5. | <p><u>Vaststellen/goedkeuring concept jaarcijfers 2021 en 2022</u> De heer Smit licht de jaarcijfers toe.</p> <p>Naar aanleiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een paar jaar geleden heeft de VvE parkeerplaatsen gekocht van Prominent. - Vanuit de vergadering wordt er aangegeven dat de post rekening courant al geruime tijd open staat. Vastion zal dit nakijken, en waar nodig deze post | |

| | |
|----|---|
| | <p>afboeken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De VvE heeft dit jaar € 12.850,- gespaard voor (toekomstig) groot onderhoud. - Er is een positief exploitatieresultaat van € 7.097,41. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de reservering groot onderhoud. - Jaarlijks wordt er een bedrag ten behoeve van de parkeerplaatsen afgelost. - De VvE heeft diverse verzekeringen afgesloten namelijk voor aansprakelijkheid, aansprakelijkheid bestuur, opstal glas, milieurisicodekking en rechtsbijstand. Een deel van de verzekering wordt doorbelast aan de winkel VvE. - Alle bedragen in de jaarrekening zijn inclusief 21% btw. De VvE hoeft geen btw af te dragen, maar mag ook geen btw terugvorderen. - Op de laatste pagina van de jaarcijfers vind u het aandeel per index in het reservefonds per 31 december. Dit aandeel dient u op te geven bij de aangifte inkomstenbelasting. Bij verkoop van het appartement wordt over dit aandeel geen overdrachtsbelasting geheven. <p>De vergadering keurt de jaarcijfers 2022 goed.</p> |
| 6. | <p><u>Begroting 2023/2024</u> De heer Smit licht de begroting 2023/2024 toe.</p> <p>Naar aanleiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot 31 december jl. had Vastion voor VvE's een vaste prijsafspraken met betrekking tot de elektra. Vandaar dat de kosten voor elektra in de begroting enorm zijn verhoogd. <p>De begroting 2023/2024 is goedgekeurd. De voorgestelde maandelijkse VvE bijdrage gaat in per 1 juni 2023.</p> |
| 7. | <p><u>Diversen</u></p> <p><u>a) Bestuurderswisseling</u> Mevrouw De Ridder, de heer Kramer en de heer Van Drie (bestuursvoorzitter) hebben zich beschikbaar gesteld als bestuurslid. De heer Jelle Bakker treedt af als bestuursvoorzitter van deze VvE. Hij wordt hartelijk bedankt voor al zijn inspanningen. Hij zal nog wel namens de VvE zitting hebben in het bestuur van de hoofd VvE.</p> <p><u>b) (Groot) Onderhoud</u> Is al eerder ter sprake gekomen.</p> <p><u>c) Verduurzaming (zonnepanelen, Led verlichting, etc.)</u> Vastion ontvangt regelmatig vragen over o.a. zonnepanelen. Het dak is van de hoofd VvE. Bij zonnepanelen hoort een dak doorvoer en een omvormer. Daar werkt de hoofd VvE niet aan mee. Daarom is het voor deze VvE momenteel niet mogelijk om zonnepanelen op het dak neer te laten leggen.</p> <p>Vanuit de vergadering komt de vraag waar de prikkers/pinnen ten behoeve van het bestrijden van duiven geplaatst zijn. Deze bevinden zich voornamelijk op de airco's op het dak en op enkele dakranden.</p> <p>Op de derde verdieping zijn proefarmaturen geplaatst. Het voorstel is om ieder appartement te voorzien van een nieuw gevelarmatuur. De (nood)verlichting moet conform bouwbesluit continu branden. Het laten plaatsen van een sensor voor verlichting in de parkeergarage behoort eventueel wel tot de mogelijkheden. Dit neemt Vastion mee tijdens de jaarlijkse rondgang met de brandweer. Er wordt een prijs opgevraagd voor het vervangen van de armaturen, waarna per e-mail eigenaren worden gevraagd om hiermee akkoord te gaan.</p> |

| | |
|-----|---|
| 8. | <u>Decharge bestuur voor gevoerde beleid</u> De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid. De vergadering verleent het bestuur decharge. |
| 9. | <u>Rondvraag</u> - Een advocaat zal advies worden gevraagd om deze VvE los te koppelen van de hoofd VvE. - De tuin is ook mede van Prominent. (Hoofd VvE) - Er is destijds een prijs opgevraagd voor het coaten van de vloer. Er is toen een stukje uitgevoerd door een bedrijf uit Utrecht. Echter is dit betreffende bedrijf failliet. Wat zijn de mogelijkheden om dit op te knappen/ af te maken. - Een eigenaar geeft aan dat de tegels scheef liggen. Er moeten andere rubbers onder. BV Housecare pakt dit soort klusjes op, en zal gevraagd worden om dit op te pakken. - Er wordt gevraagd of eigenaren bij het verhuren van de woning nog gebruik kunnen maken van de gezamenlijke ruimte voor het stallen van fietsen/motoren. Dit moet niet het geval kunnen zijn. Mochten eigenaren hier hinder van ondervinden, dan kunnen zij dit bij Vastion kenbaar maken. - Eigenaren ontvangen binnen 6/8 weken na heden de notulen van deze vergadering. - Vanuit de vergadering komt de vraag of de camera in de garage werkt. Dit is nog wel het geval. Alhoewel dit lange tijd niet meer is gecontroleerd. - De heer Smit maakt graag met de eigenaren een afspraak voor het schoonmaken van de parkeergarage. Er wordt afgesproken om eerst de offerte af te wachten voor de belijning in de parkeergarage. |
| 10. | <u>Sluiten vergadering</u> De voorzitter bedankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid. De vergadering is gesloten. |

Actielijst

| | | | |
|----|---|--|-------------------|
| 1 | Tegels eerste balustrade laten schoonmaken en inspuiten. | | Bestuur |
| 2 | Drie Evac Chairs bestellen. | | Vastion |
| 3 | Onderzoeken eventuele mogelijkheden problemen regenwater in garage. | | Bestuur |
| 4 | Het Huishoudelijk reglement meesturen als bijlage bij het versturen van deze notulen. | | Vastion |
| 5 | Bloembakken opnieuw laten schilderen. | | Bestuur / Vastion |
| 6 | Nakijken status schilderen voordeuren, meenemen in volgende vergadering. | | Vastion |
| 7 | Concern Voor Werk benaderen voor onkruid in tuin. | | Bestuur |
| 8 | Bordje 'hier drukken' t.b.v. intercomsysteem ingang maken. | | Bestuur |
| 9 | Deur nakijken boven, gaat zwaar. | | Bestuur / Vastion |
| 10 | Post rekening courant nakijken, en indien nodig de post afboeken. | | Vastion |
| 11 | Nieuwe maandelijkse bijdrage doorvoeren per 1 juni 2023. | | Vastion |
| 12 | Meenemen tijdens rondgang brandweer sensor verlichting parkeergarage. | | Vastion |

| | | | |
|----|---|--|-------------------|
| 13 | Offerte opvragen voor vervangen armaturen + eigenaren hierover mailen voor akkoord. | | Vastion |
| 14 | Advies inwinnen voor deze VvE los te koppelen van hoofd VvE. | | Bestuur |
| 15 | Navragen prijs coaten vloer. | | Bestuur / Vastion |
| 16 | BV Housecare opdracht geven om rubbers te plaatsen t.b.v. tegels. | | Bestuur / Vastion |

| Omschrijving | Totaal op jaarbasis | Deelposten op jaarbasis | app. Ransuil | kosten aandeel | ledenbijdrage p. mnd |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------|
| 1. Verenigingskosten | € 565,00 | | 28 | 182 | € 141,18 |
| Vergader- en attentiekosten | | € 297,00 | 27 | 144 | € 111,70 |
| Abonnementen | | € 68,00 | 26 | 144 | € 111,70 |
| Overige verenigingskosten | | € 200,00 | 25 | 146 | € 113,25 |
| | | | 24 | 149 | € 115,58 |
| 2. Onderhoud gebouwen | € 19.000,00 | | 23 | 152 | € 117,90 |
| Onderhoud verlichting | | € 600,00 | 22 | 155 | € 120,23 |
| Mechanische ventilatie | | € 2.800,00 | 21 | 155 | € 120,23 |
| Toegangscontrole systeem | | € 800,00 | 20 | 187 | € 145,05 |
| Overig onderhoud | | € 14.800,00 | 19 | 170 | € 131,87 |
| | | | 18 | 170 | € 131,87 |
| 3. Onderhoud terrein | € 2.200,00 | | 17 | 170 | € 131,87 |
| Onderhoud tuin | | € 1.600,00 | 16 | 170 | € 131,87 |
| Bestrating | | € 450,00 | 1 | 172 | € 133,42 |
| Overig terrein | | € 150,00 | 2 | 164 | € 127,21 |
| | | | 3 | 167 | € 129,54 |
| 4. Onderhoud lift | € 4.900,00 | | 4 | 167 | € 129,54 |
| Service en onderhoud | | € 3.800,00 | 5 | 167 | € 129,54 |
| Meldkamer | | € 1.100,00 | 41 | 185 | € 143,50 |
| | | | 40 | 153 | € 118,68 |
| 5. Schoonmaakkosten | € 3.300,00 | | 39 | 154 | € 119,46 |
| Glasbewassing | | € 1.250,00 | 38 | 155 | € 120,23 |
| Plaagdierbestrijding | | € 750,00 | 37 | 157 | € 121,78 |
| Schoonmaakmiddelen | | € 300,00 | 36 | 160 | € 124,11 |
| Overig | | € 1.000,00 | 35 | 162 | € 125,66 |
| | | | 34 | 162 | € 125,66 |
| 6. Gas Water Elektra | € 20.800,00 | | 33 | 188 | € 145,83 |
| Elektra algemeen | | € 20.400,00 | 32 | 174 | € 134,97 |
| Water | | € 60,00 | 31 | 174 | € 134,97 |
| Meetdiensten | | € 340,00 | 30 | 174 | € 134,97 |
| | | | 29 | 174 | € 134,97 |
| 7. Verzekeringen | € 9.800,00 | | 6 | 180 | € 139,62 |
| Aansprakelijkheid VvE | | € 1.360,00 | 7 | 174 | € 134,97 |
| Aansprakelijkheid bestuur | | € 980,00 | 8 | 174 | € 134,97 |
| Opstal-glas | | € 9.000,00 | 9 | 174 | € 134,97 |
| Milieurisico | | € 850,00 | 10 | 174 | € 134,97 |
| Rechtsbijstand | | € 360,00 | 54 | 187 | € 145,05 |
| Overige | | € 50,00 | 53 | 157 | € 121,78 |
| Doorbelasting verzekeringen | | € 2.800,00 | 52 | 159 | € 123,33 |
| | | | 51 | 164 | € 127,21 |
| 8. Beheer | € 5.795,00 | | 50 | 166 | € 128,76 |
| Beheerkosten | | € 5.795,00 | 49 | 168 | € 130,32 |
| | | | 48 | 170 | € 131,87 |
| 9. Reserveringen groot onderhoud | € 15.000,00 | | 47 | 170 | € 131,87 |
| Reservering | | € 15.000,00 | 46 | 190 | € 147,38 |
| | | | 45 | 184 | € 142,73 |
| 10. Aflossing parkeerplaatsen | € 3.600,00 | | 44 | 184 | € 142,73 |
| Aflossing | | € 3.600,00 | 43 | 184 | € 142,73 |
| | | | 42 | 184 | € 142,73 |
| 11. Financiële baten en lasten | € 285,00 | | 11 | 187 | € 145,05 |
| Bankkosten | | € 300,00 | 12 | 180 | € 139,62 |
| Rente opbrengst | | € 15,00 | 13 | 180 | € 139,62 |
| | | | 14 | 180 | € 139,62 |
| | | | 15 | 185 | € 143,50 |
| Totaalbedragen | € 85.245,00 | € 85.245,00 | | 9158 | € 7.103,74 |

Oveon

Ook voor uw financiering

Deze brochure gaat natuurlijk hoofdzakelijk over de woning waarin u geïnteresseerd bent. En dat is logisch, want daar wilt u toch zo veel mogelijk van weten.

Toch willen wij u graag vermelden dat wij op het gebied van financieringen ook jarenlange ervaring hebben en u dus goed van dienst kunnen en willen zijn bij het zoeken naar de juiste hypotheek.

Dit is natuurlijk een ideale combinatie.

Misschien heeft u nu de brochure van uw favoriete woning in handen, maar weet u niet of deze voor u financieel haalbaar is.

Maakt u gerust een afspraak met ons, zodat wij inzichtelijk kunnen maken welke mogelijkheden er voor u zijn.

Deze afspraken zijn natuurlijk geheel vrijblijvend.

Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met geldverstrekkers, verzekeraars, banken en notarissen kunnen wij snel en zorgvuldig werken. Als Erkend Hypotheekadviseur kunnen wij u uitstekend adviseren en begeleiden bij het uitzoeken van de hypotheek vorm die het beste bij u past.

U hoeft dus niet zelf al die banken af te lopen en overal offertes op te vragen. Wij doen dat graag voor u.

Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die hypotheek zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.

Dan zullen wij correct en zo snel mogelijk alles afwickelen, zodat u snel van uw woning kunt genieten.



Oveon

Ook voor uw verzekeringen

Na hetgeen wij u verteld hebben over onze mogelijkheden op het gebied van financieringen, willen wij u ook graag wijzen op de mogelijkheden die wij hebben op het gebied van verzekeringen.

Want u wilt de woning die u op het punt staat te kopen, toch graag goed verzekerd hebben?

Ook op dit gebied beschikken wij over een jarenlange ervaring. Van particulier tot bedrijf, van scooter tot vrachtauto, van vakantie tot werk, op elk gebied zijn wij bekend en actief.

Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met verschillende grotere en kleinere verzekeraars kunnen wij u een breed scala aan verzekeringsmogelijkheden bieden.

Van een eenvoudige aflopende reisverzekering voor uw vakantie tot een uitgebalanceerd advies over uw pensioen, wij kunnen en willen u graag van dienst zijn

U hoeft dus niet zelf al die verzekeringsmaatschappijen te benaderen voor offertes, of al die verschillende dekkingsvormen te vergelijken. Wij doen dat graag voor u.

Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die verzekeringen zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.

Uiteraard betekent dat ook dat wij u bij een onverhoopte schade helpen bij de afwikkeling en u zo vlug als mogelijk schadeloos zullen stellen.

Vraag eens vrijblijvend een offerte aan

Om te kunnen vergelijken, moet er ook vergelijkingsmateriaal zijn. Daarom bieden wij u de mogelijkheid om uw verzekeringsmap eens bij ons langs te brengen, zodat wij u een vergelijkbare offerte kunnen leveren.

Kortom: Bespaar op uw premie, niet op uw dekking!!!!

Verskillende vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer.

1 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. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2 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. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat het pand, zoals dat heet, '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.

3 Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4 Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, 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 uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6 Wat is een 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 wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al 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 proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7 Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8 Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). **De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn eigen makelaar in te schakelen.**

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan eens binnen bij ons. Wij nemen graag de tijd voor u.

Aanvullende informatie:

Schriftelijke koopovereenkomst

De koop van een woning of appartement moet door een consument schriftelijk worden aangegaan. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een mondelinge overeenkomst is niet meer rechtsgeldig. Dit geldt ook voor de koop – aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De drie dagen bedenktijd kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de koopakte zullen er al enkel dagen zin verstreken voordat de bedenktijd ingaat. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdagen mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op z'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Koopakte inschrijven bij het kadaster

Behalve de bedenktijd wordt de consument ook beter beschermd doordat de koopovereenkomst ingeschreven kan worden in de openbare registers voor registergoederen. Deze registers worden gehouden door het kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning door de verkoper aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Nadat deze zes maanden zijn verstreken kan gedurende zes maanden geen koop van hetzelfde onroerende goed tussen dezelfde koper en verkoper worden ingeschreven.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Wij nemen graag de tijd voor u.