

# RECREATIE WONING

Vosseveldseweg 8 16  
Winterswijk Kotten

Vraagprijs  
€ 189.000,- k.k.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte

ca. 51 m<sup>2</sup>

Inhoud

ca. 155 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

ca. 501 m<sup>2</sup>

Bouwjaar

2021

Aantal kamers

4

Energielabel

C



# OMSCHRIJVING

**Wij bieden u een unieke kans voor een:**

**6-PERSOONS VRIJSTAANDE RECREATIEWONING met eigen grond, garant staand voor veel privacy en een adembenemend vrij uitzicht over het schilderachtige coulisselandschap.**

**Deze woning is de perfecte keuze voor zowel persoonlijk genot als een slimme investering. Voor die momenten dat de woning niet door u wordt gebruikt, biedt beheerder "Hofparken" de mogelijkheid tot professionele verhuur, waardoor u kunt genieten van een aantrekkelijk rendement zonder zorgen.**

**Met een doordacht ontwerp benut deze woning elke vierkante meter optimaal. De indeling met 3 slaapkamers en een sfeervolle woonkamer en open keuken zorgt voor een comfortabel toevluchtsoord. De grote raampartijen zorgen voor een lichte woning en openen het zicht op de natuur, terwijl het overdekte terras uw privacy waarborgt.**

**Deze moderne woning is uitgerust met zonnepanelen, airconditioning, elektrische vloerverwarming, en biedt daarnaast de luxe van een aansluiting op het glasvezelnetwerk voor snel internet en TV.**

**Gelegen in het idyllische Winterswijk, omarmd door het ruimtelijk opgezette recreatiepark 'Hofparken Wiltershaar', vormt deze vakantievilla de perfecte uitvalsbasis voor natuurliefhebbers. Het park biedt faciliteiten zoals een sfeervol restaurant en natuurlijke zwembijvers, ideaal voor ontspanning. Winterswijk en het nabije Duitse Münsterland bieden cultuur, terrassen en natuurschoon.**

## **Globale indeling:**

Entree in een centrale hal van waaruit toegang tot een open keuken met inbouwkeuken voorzien van een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combimagnetron; woonkamer met eethoek; 3 slaapkamers; een badkamer met douche en badmeubel; separaat een toiletruimte.

Aangebouwde fietsberging annex technische ruimte met o.a. boiler en meterkast.

## **Bijzonderheden:**

- Materiaal buitenzijde: Houten gevelbekleding, kunststof kozijnen;
- Bouwjaar: 2020/2021;
- Oplevering: Direct beschikbaar;
- Aantal slaapkamers: 3 en daarmee 6 slaappleatsen!
- Warmtebron: Vloerverwarming en airconditioning;
- Zonnepanelen: 8 stuks op het dak;
- Berging: Inpandige berging 7 m2;
- Perceel oppervlakte: 501 m2;
- Soort grond: Eigen grond;
- Plaats / Park: Winterswijk, Hofparken Wiltershaar;
- Vraagprijs: 220.000 k.k. excl. btw;
- Belast met overdrachtsbelasting: 10,4%;
- Overdracht onder toepassing van artikel 37d Wet OB;
- Complete inventaris: Inclusief;
- Aan de gegevens die in de brochure vermeld staan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Interesse in deze zeer complete recreatiewoning?  
Neem dan contact op met Gierkink Makelaars!**

# VRAGEN

## Chalet kopen en verhuren of deels eigen gebruik.

### Hoe zit dat met de btw?

(Bron: [www.nbceelman.nl](http://www.nbceelman.nl) - hieraan kunnen geen rechten worden ontleend)

Tien vragen over btw en vakantiewoningen

Heb je een vakantiewoning die verhuurd wordt?

In deze blog lees je waar je in dat geval rekening mee moet houden als het gaat om de btw.

**1. Welk btw-tarief is van toepassing bij de verhuur van de vakantiewoning?**

Het lage btw-tarief (9%).

**2. Is het lage btw-tarief ook van toepassing op bijkomende diensten?**

Alleen als die diensten behoren bij de verhuur van de vakantiewoning. Denk bijvoorbeeld aan verhuur van een linnenpakket, levering van gas/elektra of verhuur van een parkeerplaats voor de gebruiker van de woning. Let op: het lage btw-tarief geldt niet voor alle bijkomende prestaties. De verhuur van fietsen bij vakantiewoningen valt bijvoorbeeld onder het algemene tarief (21%).

**3. Is de btw op de aankoop van de vakantiewoning aftrekbaar?**

De btw is alleen aftrekbaar als je de vakantiewoning recreatief verhuurt. Je bent dan btw-ondernemer. Let op: die aftrekbare btw is voorlopig. Mocht je de vakantiewoning binnen tien jaar verkopen dan kan het zijn dat je een deel van de aftrekbare btw moet terugbetalen.

Makelaar: In het geval van de Vosseveldseweg 8-16 is het mogelijk de btw-onderneming in zijn geheel over te nemen. De herzieningsperiode is dan al ruim 4 jaar gaande.

Informeer bij de makelaar.

**4. Moet ik btw in rekening brengen als ik de vakantiewoning weer verkoop?**

Als je de woning aan derden hebt verhuurd dan ben je

btw-ondernemer en behoort de vakantiewoning tot je bedrijfsvermogen. Als je de vakantiewoning binnen twee jaar na nieuwbouw verkoopt, dan is de verkoop verplicht belast met btw. Is de vakantiewoning al ouder dan twee jaar na nieuwbouw, dan is de verkoop niet belast met btw (maar kun je er onder voorwaarden wel voor kiezen).

**5. Als ik mijn vakantiewoning wil verkopen, moet ik dan na de aankoop tien jaar wachten?**

Als je bij aankoop de btw hebt afgetrokken dan is die btw een voorlopige aftrekpost. Als je de woning binnen tien jaar verkoopt zonder btw, dan dient een deel van die afgetrokken aankoop-btw weer terugbetaald te worden. Die tien jaar is de zogenaamde herzieningstermijn. Verkoop je de woning met btw dan hoeft er geen btw terugbetaald te worden. Na tien jaar is de btw die destijds afgetrokken is definitief.

Een klein voorbeeld:

Je koopt een vakantiewoning met daarin 25.000 aan aftrekbare btw. Zes jaar later verkoop je de woning zonder btw. Je hebt dan uiteindelijk recht op 6/10 van de aftrekbare btw, in dit geval  $6 \times 2.500 = 15.000$ . Je had echter 25.000 afgetrokken en moet nu alsnog 10.000 terugbetalen aan de Belastingdienst.

Makelaar: in het geval van de Vosseveldseweg 8-16 is het mogelijk- bij koop voor eigen gebruik de- rest btw af te kopen. Deze bedraagt ca. 23.000 en komt bij op de koopsom. Informeer bij de makelaar.

**6. Kan ik mijn vakantiewoning altijd met btw verkopen?**

Als de woning meer dan twee jaar oud is (na nieuwbouw), dan kan deze alleen met btw verkocht worden als de koper daarmee instemt en de woning vervolgens ook met btw verhuurd wordt. Dit moet je overigens wel uitdrukkelijk vastleggen.

Als de koper niet instemt, omdat de woning bijvoorbeeld alleen voor privégebruik bedoeld is, dan mag deze niet met btw verkocht worden.

Makelaar: de teveel in vooraf trek genomen btw dient dan afgerekend te worden.

Dit bedraagt ca. 23.000 en komt bij op de koopsom. Informeer bij de makelaar.

**7.** Ik maak in een jaar gedurende 30 dagen zelf gebruik van de vakantiewoning, hoe zit het dan met de btw? Je hebt alleen recht op aftrek van de btw op de aanschaf en de kosten voor zover je de woning belast gebruikt (verhuur met btw). Stel, je hebt 5% privégebruik (op basis van aantal dagen), dan is 5% van de btw op de kosten en 5% van 1/10 deel van de btw op de aanschafkosten niet aftrekbaar. Dit corrigeert je aan het eind van het jaar.

**8.** Kan ik ook de btw aftrekken als ik een nieuw bankstel koop voor mijn vakantiewoning?

Ja, mits de woning maar met btw wordt verhuurd. Zorg wel voor een correcte factuur, voorzien van de juiste naam en met het bedrag aan btw erop vermeld.

**9.** Moet ik als verhuurder een factuur uitreiken met btw aan de huurder (vakantiegast)?

Nee, dat hoeft niet. Je bent dat alleen verplicht als je verhuurt aan een andere ondernemer.

**10.** Ik kan mijn vakantiewoning tijdelijk verhuren aan werknemers voor de duur van 8 maanden. Hoe zit het dan met de btw?

Alleen recreatieve verhuur valt onder het lage btw-tarief. Recreatieve verhuur is kortdurende verhuur voor recreatieve doeleinden. Verhuur aan werknemers (ook al is dat tijdelijk) is geen recreatieve verhuur. De verhuur is dan vrijgesteld van btw. Dat betekent overigens ook dat de btw voor dat deel niet aftrekbaar is.

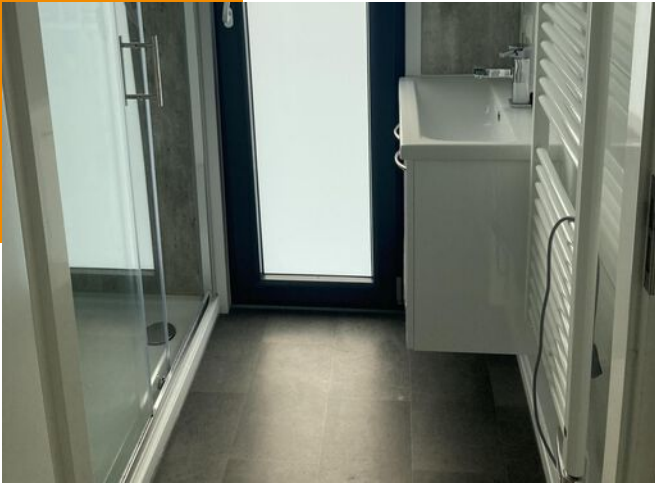


















# PLATTEGROND

## 6 Persoons

De 6-Persoons-versie van vakantievilla Amalia heeft een ruime woonkamer/keuken en drie slaapkamers: één met een tweepersoonsbed, één met twee eenpersoonsbedden en één met een stapelbed. Dankzij de efficiënte indeling, de schuifpui en de hoge ramen, maakt ook de 'Amalia 6' een ruime, comfortabele en lichte indruk.



|                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                         |                                                                                                       |                                                                                                   |                                                                                                        |                                                                                                      |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>WONING<br>69m <sup>2</sup> | <br>KAVEL<br>500m <sup>2</sup> | <br>SLAAPKAMERS<br>3 | <br>BADKAMERS<br>1 | <br>WIFI<br>Ja | <br>GASLOOS<br>Ja | <br>AIRCO<br>Ja | <br>ZONNEPANELEN<br>Ja |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# PLATTEGROND



## Plattegrond

Uw vakantiewoning Amalia 6  
heeft huisnummer 8 16

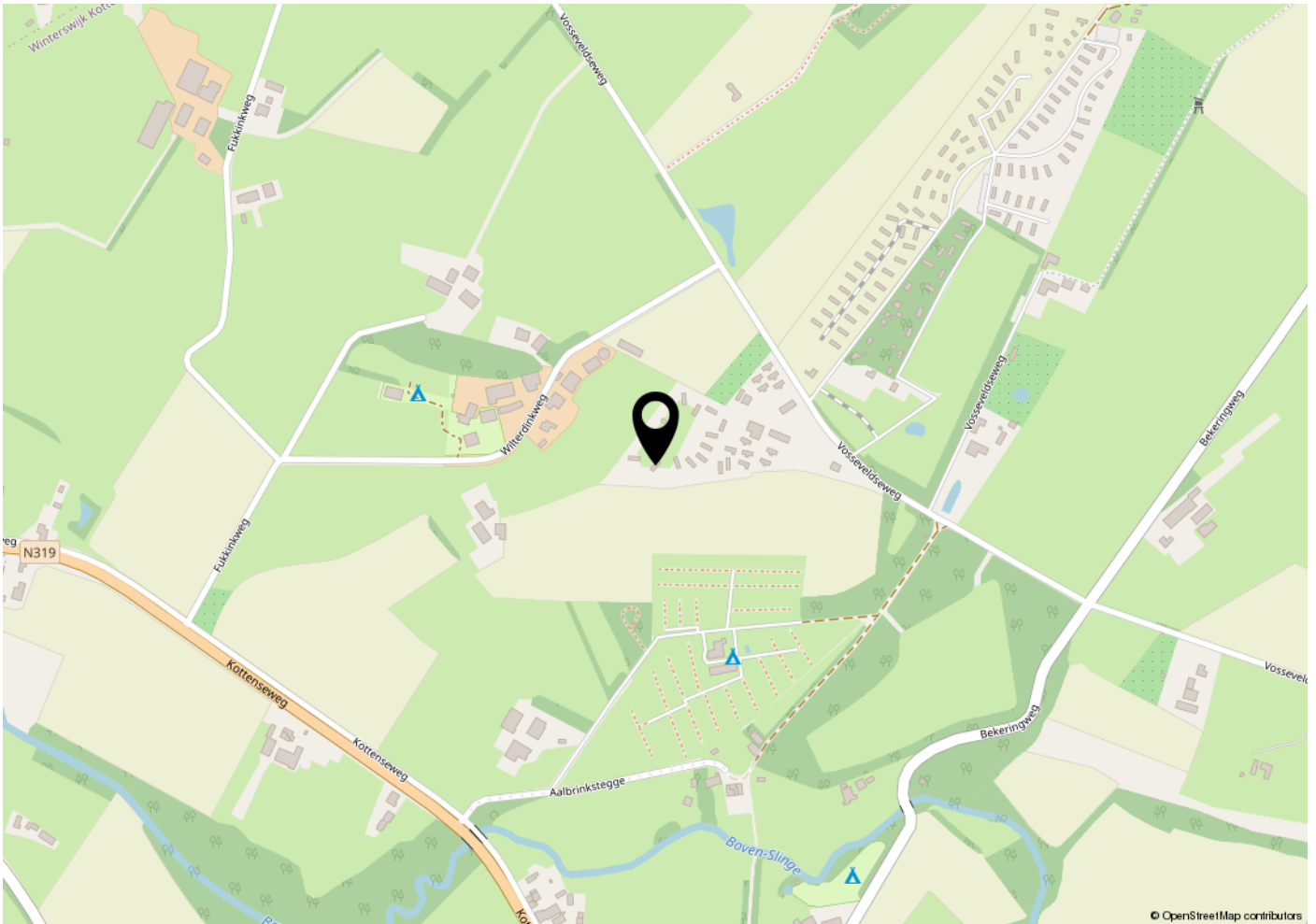
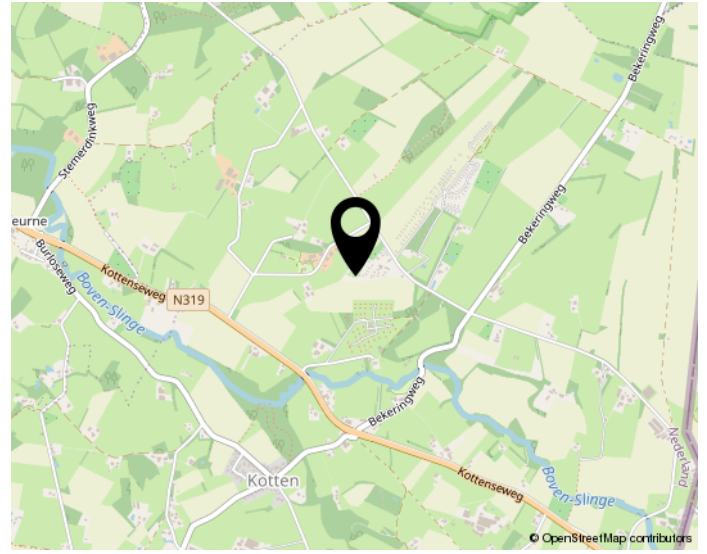
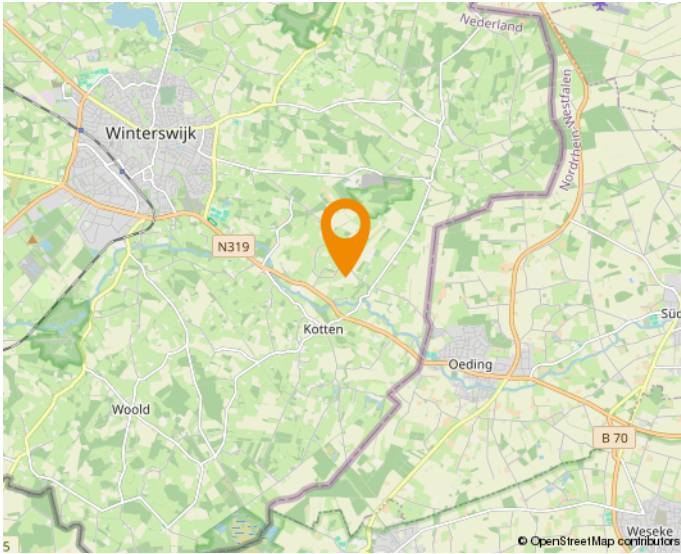


UW KAVEL

[www.hofparken.nl](http://www.hofparken.nl)

Gyroscoopweg 144D  
1042 AZ Amsterdam

# LOCATIE



# WONEN IN WINTERSWIJK

Winterswijk is een dorp in het oostelijkste deel van de Achterhoek in de Nederlandse provincie Gelderland, en de hoofdplaats van de gemeente Winterswijk.

Op 1 januari 2021 telde de kern van Winterswijk 23.615 inwoners.

Ontdek Winterswijk en laat je verrassen. Het dorp met stadse allure is een bron van gezelligheid met een populaire weekmarkt en een afwisselend winkelcentrum met lokale ondernemers en landelijke ketens.

Winterswijk heeft een ruim aanbod aan sfeervolle restaurants, cafés, een uitgebreide activiteitenagenda en een grote variatie aan overnachtingsmogelijkheden.

Bezoek Villa Mondriaan of de Kinderboerderij-Heemtuin Freriks. Kom zwemmen/schaatsen of wandelen in recreatiegebied 't Hilgelo. Of bezoek 1 van de vele andere leuke locaties in en rondom Winterswijk.

Wanneer je het dorp verlaat kom je het in het betoverende Nationaal Landschap.

Een uniek gebied met een afwisselend coulissenlandschap waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen.

Je verveelt je er geen moment!

De gemeente omvat naast de gelijknamige hoofdplaats verder nog het dorp Meddo en de buurtschappen Brinkheurne, Corle, Dorpbuurt, Henxel, Huppel, Kotten, Miste, Ratum, Vosseveld en Woold, die mooi in een kring rondom Winterswijk liggen.



# HET KOPEN VAN EEN HUIS

## De Makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u als koper geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, regelgeving en dergelijke. Vraag ook naar de mogelijkheden voor een gratis en geheel vrijblijvende taxatie van uw woning.

## Meldingsplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

Het Nieuw Burgerlijk Wetboek vermeldt dat naast de meldingsplicht van de verkoper, (ook) de koper een onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop van de woning. U kunt hierbij denken aan bestemmingsplan, verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden m.b.t. de woning, omgevingsfactoren - de buurt, etc.

## Bouwkundige wetenswaardigheden

Indien de woning is gebouwd in de periode 1960 - 1985 kunnen er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen kan het nodig zijn dat, op grond van geldende milieumaatregelen, er speciale maatregelen genomen dienen te worden welke extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Indien de (mogelijke) aanwezigheid van asbest door de verkoper is gemeld in de Informatielijst, vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Een bouwkundige keuring door een onafhankelijk bureau behoort tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor naar de mogelijkheden bij uw makelaar.

De kosten hiervan bedragen ca. 450,- voor woningen tot ca. 900 m<sup>2</sup> inhoud.

## Bodemverontreiniging

Door de verkoper is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal opgemaakt worden conform de modelovereenkomst woonruimte NVM, waarin o.a. is opgenomen een boeteclausule bij nalatig handelen door een der partijen. De boete bedraagt 10% van de koopsom behoudens verder verhaal en vergoeding van de geleden schade. **De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen schriftelijk de koopakte hebben ondertekend.**

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ook uiterlijk binnen 10 dagen na elkaar ondertekenen. De Binnen deze prospectus opgenomen Lijst van Zaken en Informatielijst worden integraal overgenomen in het koopcontract. Koper verklaart in het koopcontract kennis te hebben genomen van de inhoud ervan. Tenzij anders is overeengekomen dient door de koper binnen 5 weken na de totstandkoming van de (mondelinge) koopovereenkomst een waarborgsom gestort te worden of een

bankgarantie afgegeven te worden aan de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

## Bieding

U kunt uw bieding schriftelijk, per mail, of mondeling doen. Tenzij anders aangegeven worden de biedingen gedaan te zijn kosten koper: dit betekent dat o.a. de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en notariskosten voor rekening zijn van de koper. De vraagprijs is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het bieden van de vraagprijs leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst. Indien een ontbindende voorwaarde voor financiering in het koopcontract opgenomen dient te worden dient dit uitdrukkelijk door de koper, gelijktijdig met de bieding, te worden aangegeven. Tenzij aangegeven, is de koop gesloten zonder ontbindende voorwaarden (voor financiering).

## Bedenktime koper

Sinds 1 september 2003 heeft een koper het wettelijke recht om, nadat hem een kopie van de door partijen getekende koopovereenkomst ter hand is gesteld, zonder opgaaf van reden, binnen 3 dagen na ontvangst van voornoemde kopie de koopovereenkomst te ontbinden.

## Financiering

Veel gehoorde vragen zijn:

- Wat kan ik lenen?
- Welke hypotheekvorm past bij mij?
- Welke maandlasten kan ik betalen?
- Welke kosten zijn aftrekbaar voor de belasting?

Vaak worden dit soort vragen helemaal niet of ondeskundig beantwoord. Te allen tijde is het verstandig om u te laten bijstaan door een deskundige. Samen met u lopen wij door hypotheekland en bespreken de voornaamste hypotheekvormen. Uit de aanbiedingen van verschillende (vooraanstaande) geldverstrekkers zoeken wij snel en gratis voor u uit welke bank of financier de aantrekkelijkste rente en voorwaarden heeft. U krijgt dan antwoord op al uw vragen en berekenen wij uw maandlasten als u uw droomhuis heeft gevonden.

**Afspraken (op kantoor of bij u thuis) kunnen ook in het weekeinde of 's avonds gemaakt worden.**

# UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. Word ik koper als ik de vraagprijs bied? en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Hierna krijgt u antwoord op deze vragen en nog acht veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

## VRAAG EN ANTWOORD

### 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 zal daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, 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 mededeling doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de 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 biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog

een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is.

### 5. 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.

### 6. 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. Vraag ons naar de folder over deze procedure.

### 7. De makelaar vraagt een "belachelijke" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

# UW TIEN VRAGEN

## 8. 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. 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. Dit kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. 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 een eigen makelaar in te schakelen.

# WANNEER KOMT EEN KOOP TOT STAND?

## Vraag en antwoord schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst komt tot stand komt door aanbod en aanvaarding. Een huurder doet bijvoorbeeld het aanbod om een huurwoning tegen een bepaalde prijs te huren. De verhuurder aanvaardt dit aanbod. Doordat verhuurder het aanbod van de huurder heeft aanvaard, is er een huurovereenkomst ontstaan. Partijen hebben wilsovereenstemming bereikt. Sinds 1 september 2003 geldt er voor de aankoop van een woning op deze hoofregel een uitzondering. De koop van een woning moet namelijk schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. In 2011 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over het 'schriftelijkheidsvereiste' (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2011:BU7412>). Kort samengevat ging het in deze zaak over een particuliere verkoper en een particuliere koper welke mondelinge overeenstemming hadden bereikt over de verkoop van een woning. De particuliere verkoper weigerde ná de mondelinge overeenstemming met koper de koopovereenkomst te ondertekenen. De centrale vraag was of de particuliere verkoper gebonden was aan een mondelinge overeenkomst en verplicht was om de koopovereenkomst te ondertekenen. Volgens de Hoge Raad was dit niet het geval. Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. In een vraag en antwoord zetten wij de gevolgen van het schriftelijkheidsvereiste op een rijtje. In de laatste vraag wordt er aandacht besteed aan het tuchtrecht.

### **Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?**

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. Wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door koper is ondertekend, is de koop niet bindend. Volgens de Hoge Raad vloeit eveneens uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek voort dat verkoper zich op dit standpunt kan stellen. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!

### **Kan de particuliere koper de koopovereenkomst nog ontbinden als hij eenmaal is ondertekend door partijen?**

Ja. Naast het schriftelijkheidsvereiste heeft de wetgever in 2003 de bedenktijd ingevoerd. Binnen de bedenktijd kan de koper zonder opgaaf van redenen de koopovereenkomst ontbinden. De bedenktijd stelt koper in de gelegenheid een deskundige in te schakelen en een overhaaste koopbeslissing te herstellen. De bedenktijd duurt drie dagen en gaat in ná de terhandstelling van een afschrift (kopie) van de koopovereenkomst en mag niet eindigen op een zaterdag of een zondag. Daarnaast moeten in de termijn van drie dagen

tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn. Een voorbeeld.

Als de koopovereenkomst donderdag ter hand wordt gesteld, start de bedenktijd op vrijdag om 0:00 uur. De bedenktijd eindigt op maandag om 24:00 uur.

Koper kan daarnaast de koopovereenkomst ontbinden als hij een beroep doet op een ontbindende voorwaarde welke is opgenomen in de koopovereenkomst, bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering.

### **Kan verkoper een particuliere koper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?**

Nee. Verkoper kan geen rechten ontlenen aan een mondelinge overeenstemming als de koper een particulier is. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

### **Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?**

Nee. Als een particulier verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming, kan verkoper hiertoe niet verplicht worden. Volgens de Hoge Raad vloeit dit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!

### **De makelaar heeft de koop bevestigd via de e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?**

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

### **De makelaar heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?**

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

### **Kan een particuliere koper schadevergoeding eisen als een particuliere verkoper weigert om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?**

Nee. Als een particuliere verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming, bestaat er, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, geen verplichting tot het vergoeden van schade.

# WANNEER KOMT EEN KOOP TOT STAND?

## Vraag en antwoord schriftelijkheidsvereiste

### **Wat zijn dan deze ‘zeer bijzondere omstandigheden’?**

Daar heeft de Hoge Raad zich nog niet over uitgelaten. Toekomstige rechtspraak zal moeten uitwijzen wat hieronder moet worden verstaan. De Hoge Raad heeft wel aangegeven wat niet valt onder zeer bijzondere omstandigheden. Ten eerste is dat de situatie als verkoper een hoger bod ontvangt van een derde en hierop ingaat. Ten tweede is dat de situatie als koper alsnog de voorkeur geeft aan de aankoop van een ander woonhuis.

### **Indien er sprake is ‘van zeer bijzondere omstandigheden’ kan dan de weigerende partij verplicht worden om de koopovereenkomst te ondertekenen?**

Nee. Indien er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden dan kan de weigerende partij niet ertoe worden veroordeeld om alsnog medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst. Enkel en alleen een schadevergoeding kan worden geëist.

### **Mag een NVM-makelaar verkoper het advies geven om geen medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming?**

Ja. Een NVM-makelaar dient de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. De tuchtrechter heeft in het verleden geoordeeld dat wanneer ná die mondelinge overeenstemming en vóór de schriftelijke koopovereenkomst een bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan, de NVM-makelaar de particulier verkoper op de hoogte moet stellen van dit nieuwe bod. Daarnaast moet de NVM-makelaar de particuliere verkoper informeren dat er in juridisch opzicht geen rechtsgeldige koopovereenkomst is ontstaan en verkoper vrij is om met de nieuwe bieder in onderhandeling te treden. Vervolgens moet de NVM-makelaar alle partijen informeren dat er drie mogelijkheden zijn (deze mogelijkheden zijn omschreven in de aan u verzonden e-mail) waarop de verkoper kan reageren op het nieuwe bod. Het is aan verkoper hoe hij reageert op het nieuwe bod.

### **Disclaimer**

De prospectus bevat vrijblijvende informatie en is met zorg samengesteld. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

# MAAK KENNIS MET ONS KANTOOR

## Hartelijk dank voor uw interesse in de dienstverlening van Gierkink Makelaars!

Wanneer u een makelaar inschakelt voor de aan- of verkoop van uw woning of bedrijfsmatig vastgoed, dan wilt u zeker zijn van een helder en eerlijk advies. Een specialist die de omgeving op zijn duimpje kent. Een ervaren partij die uw pand precies goed weet in te schatten. Een makelaar die u, als dat nodig is, ook buiten de reguliere kantooruren kunt benaderen.

## Profiteren van ervaring

Gierkink Makelaars is een professioneel Achterhoeks makelaarskantoor met een trotse historie sinds 1995. Wij zijn flexibel, hebben korte lijnen en een klantgerichte werkwijze waarbij u zich prettig zult voelen. Een spontane doch nuchtere no-nonsense mentaliteit, oprecht advies en persoonlijke aandacht: daar staan wij voor!

Door ons NVM lidmaatschap staan onze panden altijd prominent op Funda.nl en Funda-in-Business.nl.

## Makelaars pur sang

Gierkink Makelaars houdt zich alleen bezig met de aan- en verkoop, taxaties en verhuur van vastgoed.

Als specialist en RMT taxateur in Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) leveren wij ook NRVT en/of IVS/EVS taxaties snel en vakkundig aan. Wij zijn gevestigd in het centrum van Lichtenvoorde en actief op de bedrijfs- en woningmarkt van Lichtenvoorde - Groenlo (Oost Gelre), Winterswijk, Eibergen, Aalten, Oude IJsselstreek en omgeving.

## Ons Team

Ons team is klein doch slagvaardig en bestaat uit 2 personen met elk hun eigen taken en specialiteiten.

## Silvio Gierkink

Ing. RMT RM RT Registermakelaar en taxateur

Mail: [info@gierkink.nl](mailto:info@gierkink.nl)

Mobiel: 06 53 788 150

## Nathalie Snijders-Grotenhuis

Medewerkster binnendienst

Mail: [welkom@gierkink.nl](mailto:welkom@gierkink.nl)



**Gierkink Makelaars**  
Patronaatsstraat 1  
7131 CD Lichtenvoorde

(0544) 377444  
[welkom@gierkink.nl](mailto:welkom@gierkink.nl)  
[www.gierkink.nl](http://www.gierkink.nl)



**INTERESSE?**  
**NEEM CONTACT OP**  
**MET ONS KANTOOR**



**Gierkink Makelaars**  
Patronaatsstraat 1  
7131 CD Lichtenvoorde

(0544) 377444  
[welkom@gierkink.nl](mailto:welkom@gierkink.nl)  
[www.gierkink.nl](http://www.gierkink.nl)