

## Begrippen

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 o.a. welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatieopzet. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enz.
Bod	Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. 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.
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 tellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).
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: <ul style="list-style-type: none"><li>- notarijskosten voor de akte van levering</li><li>- kosten van het Kadaster</li><li>- overdrachtsbelasting</li></ul> 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.
NVM-beëdiging	Om aangesloten te kunnen zijn bij de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed (belofte) afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.
NVM-Erecode	Gedagsregels 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.
NVM-netwerk	Een computersysteem waarin alle woningen geregistreerd staan die door de NVM-makelaars worden verkocht.
NVM-Huisgarantie	Een verzekering tegen eventuele verborgen gebreken die de makelaar van de NVM kan aanbieden. De verzekering wordt op basis van een bouwtechnische keuring afgesloten. Ook een verkoper kan een bouwkundige keuring die onder de NVM-Huisgarantie valt laten uitvoeren en dit vervolgens aanbieden bij de verkoop. Een potentiële koper kan dan een verzekering afsluiten.



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 vaak gebruikt in de zin van bepaalde toezeggingen die gedaan zijn door de verkopende makelaar aan een belangstellende (koper). Bijvoorbeeld wanneer u als koper verzoekt om het huis voor u te 'reserveren'. De verkoper is echter niet verplicht op dit verzoek in te gaan.
Overdrachtsbelasting	Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 6% van de waarde van verkochte woning.
Recht van overpad	Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.
Roerende goederen	Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.
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 makelaar blijven wel voor rekening van de koper.
Waarborgsom	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. Ook wel aankoopopdracht genoemd. 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.

