

Informatie brochure



Papestraat Westkapelle

Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
 - **Gemeente** Westkapelle
 - **Sektie (letters/nr.)** B 6810
 - **Perceel opp.** 59 m²

- **Algemeen**
 - **Vraagprijs € 69.000,- k.k.**
 - **Leverdatum 31-12-2026 of zoveel eerder of later in overleg.**
 - **Verkoop middels gesloten inschrijving. Sluiting inschrijving 30 juni 2026 om 12:00 uur.**
 - **Inschrijving middels Eerlijk Bieden. Link naar biedingsportaal op te vragen bij de makelaar.**
 - **Eigen grond**
 - **Elektra aanwezig via tussenmeter, stroom komt van woning Papestraat 24 te Westkapelle. Geen garantie dat deze aansluiting na verkoop aanwezig blijft.**
 - **Volgende onderstaande bepalingen zullen in een koopovereenkomst worden opgenomen:**
 - **Voor zover aan verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de overeenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in het verkochte waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. In het verkochte zijn, gelet op het bouwjaar mogelijk wel asbesthoudende stoffen aanwezig. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.**
 - **Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het verkochte op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het verkochte materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.**
 - **Verkoper aanvaardt voorts geen enkele aansprakelijkheid voor verborgen en zichtbare gebreken, waarvoor koper de verkoper vrijwaart.**

- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk gewezen op de bouwkundige toestand van het verkochte en aanvaardt terzake geen enkele aansprakelijkheid. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 jaar oud is.
- "As is, where is"
- Koper en verkoper zijn overeengekomen dat bij de koop "as is, where is" van toepassing is."
- Koper van het verkochte registergoed verklaart dat hij door Houmes Makelaars nadrukkelijk is gewezen op zijn onderzoeksplicht omtrent de door hem aangekochte garage/berging/stallingsruimte.
- ABO Milieuconsult te Hulst heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek zijn vastgelegd in een eindrapport - projectnummer ANL24-9722, de dato 8 januari 2025 - waarin de toestand van de bodem van het registergoed wordt beschreven.
- Uit het eindrapport van het verkennend bodemonderzoek (projectnummer: ANL24-9722) blijkt dat de bodem licht is verontreinigd met zink, kwik, lood en PAK. Voorts blijkt uit het eindrapport dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde/ signaleringsparameter.
- De koper verklaart met de inhoud van de conclusies en aanbevelingen van het eindrapport bekend te zijn.
- De verkrijgende partij vrijwaart de vervreemdende partij voor iedere aansprakelijkheid ter zake van in de bodem dan wel het grondwater van de registergoederen thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodem- dan wel grondwaterverontreiniging en zal evenzeer geen enkele actie hebben in verband met onvoldoende bodemkwaliteit, welke vrijwaring de vervreemdende partij verklaart te aanvaarden.
- De vrijwaring van de verkrijgende partij dient te worden geplaatst in het kader van de huidige wetgeving en de huidige stand van de wetenschap. Ingeval zich wijzigingen in de wetgeving dan wel wetenschap en/of andere - meer stringente - opvattingen mochten ontstaan ten aanzien van bodem- dan wel grondwaterverontreiniging, dan komen de eventueel daaruit voortvloeiende consequenties - zowel directe als indirecte - volledig voor rekening en risico van de verkrijgende partij.

Omschrijving

Garage/berging/stallingsruimte gelegen midden in het centrum van Westkapelle. Momenteel in gebruik als opslag voor oud papier. Ruimte is geschikt voor meerdere toepassingen. Kunnen eenvoudig twee garagedeuren ingezet worden zodat u twee garageboxen hebt voor het stallen van voertuigen. Ook een mooie hobbyruimte of als stallingsruimte voor diverse zaken. Ook een mooie ruimte voor ZZP-ers voor opslag van hun materialen. Of misschien heeft u een andere invulling in gedachten. Vele mogelijkheden.

Afmetingen:

Diepte 7.90 m1

Breedte 6.85 m1

Hoogte 2.15 m1 (onderkant balklaag)

Leverdatum niet eerder dan 31-12-2026 of zoveel later in overleg. En verkoper krijgt van koper nog de gelegenheid om het registergoed tot uiterlijk drie weken na juridische levering te ontruimen.

Verkoop middels gesloten inschrijving.

Sluiting inschrijving 30 juni 2026 om 12:00 uur.

Gunning blijft voorbehouden aan verkoper.

Inschrijving middels Eerlijk Bieden. Link naar biedingsportaal op te vragen bij de makelaar.

Wij nodigen u uit voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze ruimte u te bieden heeft.

Foto's









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilko

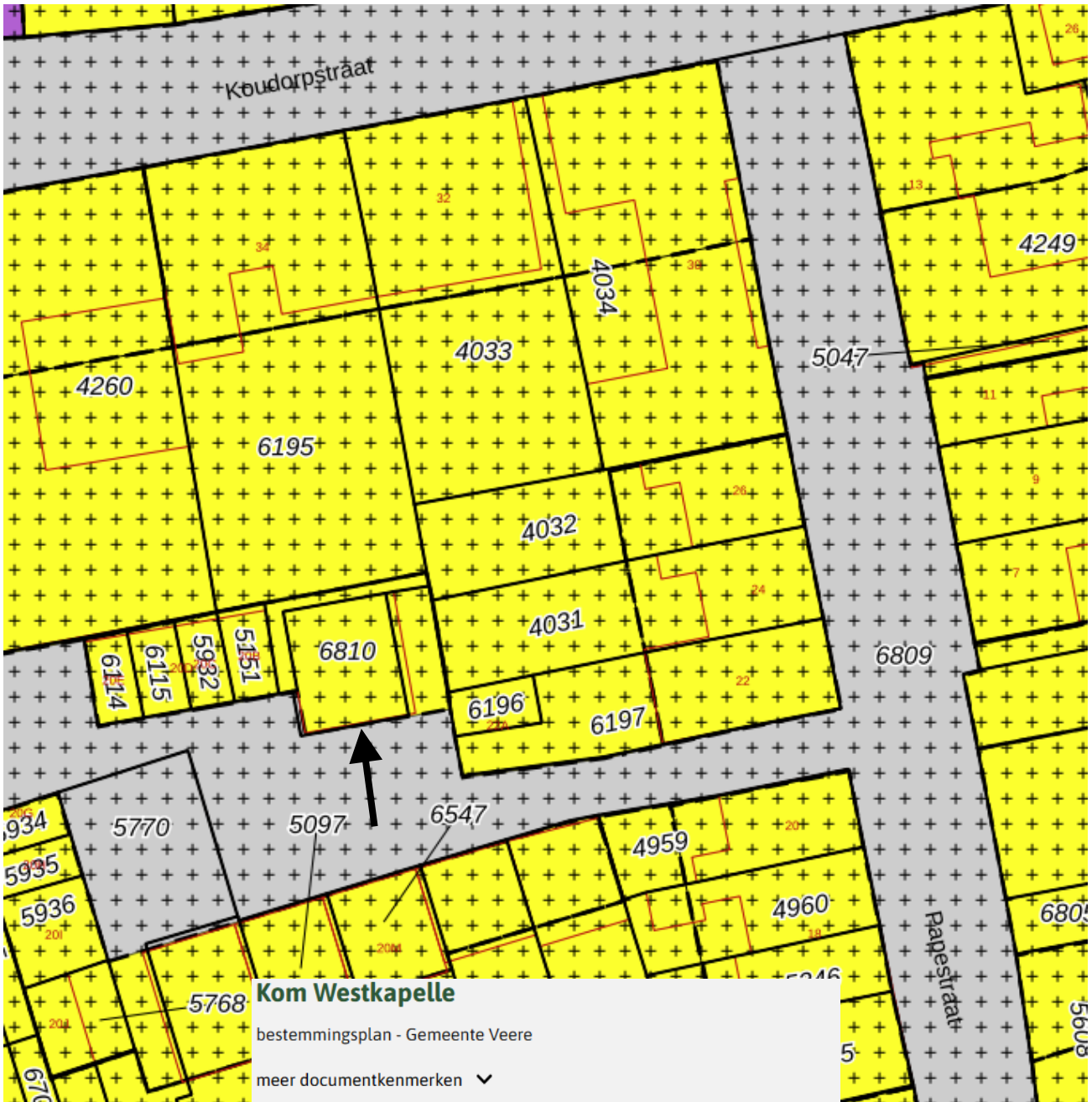


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westkapelle</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6810</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Bestemmingsplan



Kom Westkapelle

bestemmingsplan - Gemeente Veere

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 18-08-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingen (2)

 **Waarde - Archeologie - 2** >

 **Wonen** >

Functieaanduidingen (1)

 **garage**

artikel 17 Wonen

o 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garages': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor de belangen van de molen "De Noorman" als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

o 17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

▪ 17.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garages' mogen uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder g minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m² ;

- h. in afwijking van het bepaalde onder f en g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' geen maximum bebouwingspercentage of oppervlakte. De gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'erf' volledig worden bebouwd;
 - i. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.
 - j. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan indien:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.
- **17.2.2 Hoofdgebouwen**
 - a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden hoofdgebouwen gestapeld gebouwd;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd:
 1. tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen óf;
 2. al dan niet door middel van aan- of uitbouwen tegen de hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 - f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
 1. 'twee-aan-een' en 'geschakeld': aan één zijde 3 m;
 2. 'vrijstaand': 3 m;
 - g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
 - h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen;
 - **17.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**
 - a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;

- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aan-een' en 'geschakeld' wordt de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.
- **17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
 - a. overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
 - b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
 - d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - e. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
 - f. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
 - g. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
 - h. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
 - i. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
 - j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.
- **17.3 Specifieke gebruiksregels**
 - **17.3.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
 - g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
 - h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.
- **17.3.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf**

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
 - b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
 - c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
 - d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 17.2.3 is bepaald;
 - e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
 - f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
 - g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
 - h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.
- **17.4 Afwijken van de gebruiksregels**
 - **17.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;

- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 17.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Bodemrapport

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

Op de locatie gelegen aan de Papestraat ter hoogte van nr. 22-24 te Westkapelle is in december 2024 door ABO-Milieuconsult B.V. een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd.

Veldwaarnemingen

De bodem bestaat tot een diepte van 2,00 m-mv hoofdzakelijk uit zand. Vervolgens bestaat de bodem tot de maximaal geboord diepte (3,00 m-mv) uit klei. In de bodem zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen, zijnde baksteen. Het grondwater bevindt zich op 1,56 m-mv (opnamedatum d.d. 11 december 2024).

Grond

In de baksteenhoudende grond zijn licht verhoogde gehalten met zink, kwik, lood en PAK aangetroffen, de interventiewaarde wordt niet overschreden. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (versie december 2023)

In de bodem zijn geen verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond. Eventueel uitkomende grond is op basis van de PFAS gehalten mogelijk geschikt voor toepassing op landbodem in een gebied met bodemkwaliteitsklasse en bodemfunctieklasse Landbouw/natuur.

Regeling bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grondmengmonsters zijn tevens indicatief getoetst aan de normen uit de Regeling Bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de baksteenhoudende grond indicatief voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen. De zintuiglijk schone ondergrond (zand) voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties boven de signaleringsparameters aangetroffen.

Toetsing hypothese

De hypothese (verdacht voor grond en onverdacht voor grondwater) dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aanvaard.

5.2 Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde/signaleringsparameter.

Opgemerkt wordt dat aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond.

Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

Bouwkundig rapport? Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

Financiering van de woning? Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

Bedenktijd? Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Legitimatie? Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen? Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod? Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen? Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

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 eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. 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 verkopend 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 niet met andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst 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 procedure. 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.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"? Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) 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 van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Koopakte. Nadat overeenstemming is bereikt wordt de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

Wat is een ontbindende voorwaarde? Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn; het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rondkomt, het voorbehoud het van uw technische keuring, het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde etc. Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

Wat is een waarborgsom? Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

Meldingsplicht verkoper. De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en / of bijzonderheden.

Onderzoekplicht koper. De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

Tot slot. Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.