



METIS
NOTARISSEN

ZORGELOOS EEN HUIS KOPEN



ZORGELOOS EEN HUIS KOPEN

Als je net een huis heeft gekocht, dan ga je een leuke en bijzondere tijd tegemoet. Er komt van alles op je pad dat geregeld moet worden. Een van die dingen is het bezoek aan je notaris. Want alleen een notaris kan ervoor zorgen dat je droomhuis ook echt jouw eigendom wordt.

Met deze brochure willen we je een kijkje in de keuken van de notaris geven, zodat je weet wat ons beweegt als we om informatie vragen. Het merendeel van de vastgoedtransacties is volkomen legitiem, maar helaas komt soms ook **fraude met vastgoed** voor. De notaris moet dan ook bedacht zijn op malafide transacties. De wetgever heeft de notaris daarom allerlei regels en procedures opgelegd om vastgoedfraude zoveel mogelijk te voorkomen.

Dat betekent dat de notaris je, in bepaalde gevallen, vragen moet stellen en je verzoeken om informatie. We doen dit niet uit nieuwsgierigheid of omdat we je niet vertrouwen.

We doen dit om de rechtszekerheid voor ons allen in stand te houden!

Met deze folder kun je je al voorbereiden op vragen die kunnen komen. Op die manier kunnen we samen toewerken naar die **feestelijke en bijzondere dag!**

De taak van de notaris

Het is de taak van de notaris om ervoor zorg te dragen dat de **gehele transactie vlekkeloos verloopt** en dat ieder krijgt waar hij of zij recht op heeft op basis van de koopovereenkomst; **de koper** verkrijgt eigendom, **de verkoper** krijgt de overwaarde van de woning, de geldlening bij **de bank** wordt afgelost en ook de belastingdienst hoeft niet meer achter haar geld aan. **De notaris regelt het voor alle partijen.**

IDENTIFICATIE

Heeft de notaris recht op een kopie van mijn identificatiebewijs?

Mede om identiteitsfraude te voorkomen zijn notarissen wettelijk verplicht om jou **identiteit** te controleren en vast te leggen. Deze verplichting komt enerzijds voort uit de Wet op het Notarisambt (Wna) en anderzijds uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Om te kunnen bewijzen dat de notaris aan deze plicht heeft voldaan, mag hij/zij **een kopie of scan** van jouw identiteitsbewijs (paspoort, identiteitsbewijs of Nederlands rijbewijs) maken.

Wie of wat wordt bedoeld met PEP of UBO?

Afhankelijk van de mate van het risico dat een bepaalde cliënt of transactie met zich meebrengt, is de notaris op grond van de Wwft verplicht verder **cliëntenonderzoek** te doen. Dit geldt bijvoorbeeld voor cliënten die een politiek prominente functie bekleden en niet in Nederland wonen of niet de Nederlandse nationaliteit hebben. Deze worden ook wel **PEP's** genoemd: Politically Exposed Persons.

Personen met de nationaliteit van een EU/EER-land of Zwitserland kunnen hun identiteit laten verifiëren aan de hand van een geldig nationaal paspoort, een diplomatiek **paspoort of dienstpaspoort**, een geldige identiteitskaart met pasfoto of een geldig rijbewijs met pasfoto waarvan de houder in Nederland woont. Andere personen kunnen hun identiteit laten verifiëren aan de hand van een **geldig reisdocument of een geldig vreemdelingendocument**.

De identiteit van een rechtspersoon kan worden vastgesteld aan de hand van een uittreksel uit het handelsregister. Ook alle personen die een belang houden van meer dan 25% in het kapitaal van een rechtspersoon of daarin de feitelijke zeggenschap kunnen uitoefenen, moeten bekend zijn bij de notaris en hun **identiteit laten verifiëren**. Deze personen worden ook wel **UBO's** genoemd: Ultimate Beneficial Owners. De notaris kan verplicht zijn op grond van de Wwft nader onderzoek te doen naar deze UBO's.

TRANSACTION

Waarom wil de notaris weten hoe ik de aankoop van mijn woning bekostig?

De notaris dient de herkomst van gelden te kunnen achterhalen. Dit om te voorkomen dat er vastgoed gekocht wordt met gelden die verkregen zijn uit **criminele activiteiten** en daarmee worden "witgewassen". In de meeste gevallen zal de aankoop van de woning gefinancierd worden met een hypothecaire geldlening van de bank. In die gevallen hoeft de notaris niet verder te vragen, want het is de bank die het geld naar de notaris overmaakt.

Het komt echter ook voor dat kopers **eigen geld investeren**. Dat kan bijvoorbeeld afkomstig zijn uit **spaargeld**, uit de **verkoop van een andere woning**, uit een **schenking of een geldlening bij derden** (geen bank). Als dit het geval is, dient de notaris te achterhalen of dat geld daadwerkelijk is verkregen op een van deze manieren en daarom zal de notaris om **bewijzen** moeten vragen. Denk daarbij aan een **geldleningsovereenkomst**, **bankafschriften** waaruit blijkt dat het geld al een tijdje op de spaarrekening staat, een **schenkingsovereenkomst** of de **afrekening** van de notaris die de verkoop van die andere woning heeft begeleid.

Wat als de koopsom aanzienlijk hoger of lager is dan de WOZ-waarde of de koopsom bij de vorige transactie?

Ook een groot verschil tussen **koopsom** en **WOZ-waarde** of de koopsom van de **vorige transactie** (de akte waarbij de verkoper het pand kocht) **kan** duiden op witwassen. Het is bekend dat WOZ-waarde van een woning meestal **lager** is dan de waarde in het economisch verkeer. Maar af en toe is het verschil wel erg groot. Ook komt het voor dat een woning binnen korte tijd na aankoop alweer wordt **doorverkocht** en dat de koopprijs dan **enorm afwijkt** van de vorige koopsom. Ook dan is de notaris alert en zal hij of zij vragen om een **onderbouwing van de koopsom**. Vaak is het **prijsverschil** goed te verklaren doordat er bijvoorbeeld in de tussentijd verbouwd is, of dat de bestemming gewijzigd is. Wij moeten de reden van het prijsverschil in ons dossier vastleggen. Vandaar dat we je of jouw makelaar zullen vragen om een **(schriftelijke) onderbouwing**.

Wat doet de notaris als er sprake is van een ongebruikelijke transactie?

Notarissen zijn volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) verplicht **ongebruikelijke transacties** te melden. Deze meldingen dienen gedaan te worden bij de FIU-Nederland. De FIU-Nederland analyseert dagelijks meldingen en bepaalt welke meldingen doorgegeven worden aan **opsporingsdiensten** en welke niet. De notaris mag overigens de cliënt niet melden dat hij of zij de transactie gaat melden als ongebruikelijk.

In een aantal gevallen is melding verplicht en in andere gevallen is het aan de notaris om te beoordelen of er melding zal worden gemaakt.

Het kan zijn dat, op basis van de ontvangen informatie, de notaris oordeelt dat **de herkomst van gelden** of de hoogte van de koopsom voldoende is onderbouwd en dan kan hij/zij besluiten geen melding te doen. Als de notaris geen melding doet terwijl dat in die situatie wel had gemoeten is hij of zij daarvoor verantwoordelijk.

Kunnen de akte waarbij ik mijn huidige woning verkoop en de akte waarbij ik mijn nieuwe woning aankoop op dezelfde dag gepasseerd worden?

Regelmatig krijgen wij het verzoek om de verkoop en de aankoop op **dezelfde dag** te laten plaatsvinden. Dat hoeft geen probleem te zijn als de aankoop **geheel gefinancierd wordt door bank of door eigen middelen** die niet uit de verkoop van de woning afkomstig zijn.

Het wordt echter een ander verhaal als de **verkoopopbrengst** nodig is om (een gedeelte van) de aankoop van **de nieuwe woning** te bekostigen. En wel om de volgende reden: In Nederland weten partijen in principe pas zeker dat een woningoverdracht vlekkeloos verlopen is, **één of meer werkdagen ná het tekenen van de leveringsakte bij de notaris**. In de tussentijd weet de verkoper dus ook niet helemaal zeker of het geld uit de verkoop van zijn oude huis wel echt voor de aankoop van zijn nieuwe huis **ter beschikking komt**. Het kan namelijk zijn dat er beslag is gelegd op de woning, of dat de verkoper failliet is gegaan en dan kan het geld dat bij de verkoop vrijkomt naar de schuldeisers toevloeien. Onder **oude wetgeving** werd ervoor gekozen om de **koopovereenkomst** met betrekking tot de "oude" woning minimaal 5 werkdagen voor het tekenen van de leveringsakte bij de notaris **in te schrijven** in het Kadaster. Maar dat biedt thans geen oplossing meer.

De **wet is gewijzigd** en het **beslag van de oude woning gaat over op het geld** dat vrijkomt uit de verkoop van de oude woning (de overwaarde). Hierdoor is het dus niet langer meer zeker dat het geld uit de verkoop beschikbaar wordt voor de aankoop van het nieuwe huis. De verkoper van de nieuwe woning weet dus niet zeker of de koopsom daadwerkelijk (geheel) aan hem betaald zal kunnen worden. Het moge duidelijk zijn dat dit onwenselijk is. Ook al zijn de risico's die hier spelen klein, de rechtspraak over gevallen die zich in de praktijk hebben voorgedaan, laat zien dat er toch wel eens iets misgaat en dat het probleem dan groot is. Een huis kopen is geen kleinigheid, en niemand wil met een probleem blijven zitten, zoals dat hier achteraf kan blijken te gaan spelen.

Een notaris hoort voor rechtszekerheid te staan! Redenen voor Metis Notarissen, om in principe niet mee te werken aan dergelijke transacties. Als het dan toch echt niet anders lijkt te kunnen, dan kan dat alleen maar met de **schriftelijke toestemming en vrijwaring** van en door de verkoper van het nieuwe huis. De eenvoudigste en goedkoopste oplossing is het aanhouden van ten minste **twee werkdagen** tussen de beide transacties. Dan kan er niets misgaan.

Waarom moet er soms een tolk aanwezig zijn?

Als een partij de taal van de akte niet voldoende verstaat, heeft de notaris op grond van de Wet op het Notarisambt de verplichting een tolk in te schakelen. Deze verplichting vloeit tevens voort uit de voorlichtende taak die de notaris heeft. De notaris is namelijk verplicht om, voorafgaand aan het ondertekenen van een akte, de betreffende partijen te wijzen op de gevolgen die voor hen uit de akte voortvloeien. We noemen dat de "belehrungspflicht".

Als iemand de Nederlandse taal niet machtig is, kan de notaris niet voldoende aan die plicht voldoen. De tolk dient beëdigd vertaler te zijn. Het inschakelen van een familielid dat toevallig beide talen spreekt is niet voldoende. Uiteraard zijn wij graag bereid de tolk voor je in te schakelen. Echter, de kosten die de tolk in rekening brengt voor de werkzaamheden, komen voor rekening van de partij ten behoeve van wie de tolk vertaalt.

Het kopen van een woning is en blijft een feestelijke en bijzondere gebeurtenis!

Ondanks het feit dat we met zoveel regelgeving te maken hebben en we af en toe op ons hoede moeten zijn voor mensen die kwaad in de zin hebben, vergeten we niet dat het kopen van een woning een van de hoogtepunten in jouw leven zal zijn.

Mocht je vragen hebben naar aanleiding van deze brochure, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij werken samen met jou toe naar die feestelijke en bijzondere dag. Metis Notarissen helpt je graag!



METIS
NOTARISSEN

Vestigingen

Beek (Maastricht-Airport) | Geleen | Gulpen | Roermond | Sittard

T. 088 304 0 304

(lokaal tarief)

www.metisnotarissen.nl