

Toelichting bij (koop)overeenkomst

Ik heb een overeenkomst ontvangen, wat nu?

Lees de overeenkomst rustig door en controleer de ingevulde gegevens. Zijn niet al uw gegevens ingevuld? Vul de gegevens dan aan. Staan er foute gegevens in? Vul dan de goede gegevens in. Het is belangrijk dat u uw e-mailadres en telefoonnummer invult. Dan kunnen we u goed bereiken. Heeft u geen e-mailadres? Geef dit dan aan.

Zit er een situatietekening bij de overeenkomst?

Het kan zijn dat de kadastrale lijn of de lijn die wij hebben getrokken, wat vertekent. Dit komt omdat we vaak een luchtfoto als ondergrond gebruiken. Deze foto wordt uit een bepaalde hoek genomen. Dit zorgt voor vertekening.

Bent u het eens met de overeenkomst?

Teken dan de overeenkomst. Dit doet u door op elke pagina uw paraaf of handtekening te zetten. En door op de laatste pagina van de overeenkomst uw handtekening te zetten bij uw naam. Is de overeenkomst voor u en uw partner? Dan zet ook uw partner op elke pagina een paraaf of handtekening. En tekent ook uw partner de overeenkomst op de laatste pagina.

Bent u het niet eens met de overeenkomst?

Of zijn er dingen niet duidelijk? Dan kunt u contact opnemen met team Grondzaken. Stuur een e-mail naar grondzaken@wsrl.nl of bel naar 0344-649090.

U kunt de overeenkomst digitaal tekenen

ValidSign is een manier om een overeenkomst digitaal te tekenen. Heeft u een e-mailadres en een mobiel telefoonnummer? Dan kunt u gebruik maken van ValidSign. U krijgt van ons de overeenkomst digitaal via ValidSign. U hoeft de overeenkomst dan niet meer te printen. Heeft u de overeenkomst digitaal getekend? Dan krijgt het waterschap de getekende overeenkomst automatisch van ValidSign.

De notaris maakt een afspraak voor het tekenen van de akte

In een notariële akte legt de notaris de aankoop of verkoop van grond vast. Dit doet hij ook als er een zakelijk recht op een stuk grond wordt gevestigd. Bent u zelf de koper? En betaalt u ook de 'kosten koper'? Dan mag u de notaris kiezen en sturen wij de overeenkomst naar de notaris die u heeft gekozen. Indien u geen keuze aangeeft en/of WSRL koper is en de "kosten koper" betaald, dan sturen we de overeenkomst naar een notaris van onze keuze. De notaris zal de ondertekening van de akte binnen circa twee maanden na ontvangst van de overeenkomst inplannen.

De notaris heeft nog gegevens van u nodig

De notaris is o.a. verplicht om een cliëntenonderzoek te doen, zonder dit onderzoek mag hij geen werkzaamheden verrichten. De notaris vraagt u in ieder geval om een kopie van een geldig legitimatiebewijs aan te leveren. Dit kan een paspoort, een Nederlandse identiteitskaart of Nederlands rijbewijs zijn. Soms heeft de notaris voor de notariële akte nog gegevens of andere documenten van u nodig. Zorg dat de notaris de gegevens of documenten op tijd krijgt. Dan kan de notaris het concept van de akte en de nota van afrekening maken en naar u toesturen. De notaris probeert dit twee weken voor de afspraak te doen.

U kunt iemand een volmacht geven voor het tekenen van de akte

Mocht u niet naar de afspraak van de notaris kunnen gaan? In dat geval kunt u de notaris vragen om een volmacht. Met een volmacht geeft u iemand anders toestemming om voor u de akte te tekenen. De handtekening op de volmacht moet u wel laten legaliseren bij een notaris. Legaliseren bij een notaris betekent dat u uw handtekening op de volmacht zet waar een notaris bij is. Hiervoor maakt u een afspraak bij een notariskantoor. Neem uw legitimatiebewijs dat in de volmacht staat, mee naar de afspraak. U mag uw volmacht legaliseren bij elke notaris. Dit mag dus een andere notaris zijn dan de notaris die de akte passeert.

Gaat u naar een andere notaris voor de legalisatie? Dan brengt die notaris hiervoor kosten in rekening. Deze kosten betaalt u aan de notaris. De factuur kunt u daarna bij ons indienen, wij betalen u dan de kosten terug.

De notaris brengt kosten voor meerwerk bij u in rekening

De notaris controleert in het Kadaster wie de eigenaar is van de grond. De notaris doet ook onderzoek naar uw beschikkingsbevoegdheid. Daarmee bedoelen we, mag u de akte tekenen? Is de eigenaar overleden? Dan heeft u een verklaring van erfrecht nodig. Of moet de notaris uitzoeken wie de erfgenamen zijn. Dat betekent meerwerk voor de notaris. Een notaris heeft ook meerwerk bij bijvoorbeeld echtscheiding, (economische) inbreng in een maatschap, (economische) inbreng in een vennootschap onder firma of (economische) inbreng in een N.V. of B.V. De kosten voor meerwerk komen voor uw rekening.

Wat is een verklaring van erfrecht?

Overlijdt er iemand? Dan moet worden vastgesteld wie de erfgenamen zijn. Dit legt de notaris vast in een verklaring van erfrecht. De verklaring van erfrecht is nodig om bijvoorbeeld grond te verkopen. Is er geen verklaring van erfrecht? Dan start de notaris het onderzoek naar de erfgenamen op. Het kan zijn dat de notaris voor dit onderzoek, gegevens en documenten van u nodig heeft. U betaalt de kosten voor dit onderzoek.

Een hypotheek moet doorgehaald worden

Verkoopt u grond? En zit er nog een hypotheek op de grond? Dan moet deze hypotheek worden doorgehaald in de openbare registers van het Kadaster. Heeft u de hypotheek nog niet helemaal afgelost? Dan kan iemand van wie je het geld hebt geleend een deel van de opbrengst eisen. Dit laat iemand van wie je het geld hebt geleend, weten aan de notaris. U kunt voor vragen hierover contact opnemen met degene van wie je het geld hebt geleend. Het waterschap betaalt meestal de kosten van de doorhaling.

Er is een rechtspersoon bij de overeenkomst betrokken

Een N.V., B.V., maatschap, vof, stichting en vereniging zijn rechtspersonen. De notaris moet controleren wie de 'uiteindelijk belanghebbende' (UBO) van die rechtspersoon is. Dit is de persoon die:

- een belang heeft van meer dan 25% in het vermogen van de rechtspersoon; of
- een belang heeft van meer dan 25% in het stemrecht van de rechtspersoon; of
- het feitelijk voor het zeggen heeft.

De gegevens van de UBO moeten worden ingeschreven in de Kamer van Koophandel. De notaris controleert deze gegevens. De notaris heeft ook de gegevens van de rechtspersoon nodig om de beschikkingsbevoegdheid te controleren. De notaris heeft hiervoor stukken nodig. Het gaat bijvoorbeeld om een ingevulde UBO-verklaring, kopie statuten, kopie aandeelhoudersregister en een uittreksel uit de Kamer van Koophandel. Vraagt de notaris hierom? Geef deze dan aan de notaris. Voor de notaris is dit mogelijk meerwerk. U betaalt de kosten voor het meerwerk van de notaris.

Persoonsgegevens

Om de overeenkomst te kunnen sluiten, heeft het waterschap gegevens van u nodig. Dit zijn persoonsgegevens. Deze gegevens mag het waterschap, volgens de Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG), bij u opvragen om met u de overeenkomst te kunnen sluiten. U heeft het recht om ons op elk moment te vragen welke gegevens van u door het waterschap zijn vastgelegd. Ook kunt u bijvoorbeeld vragen om gegevens te corrigeren. Indien u vragen of klachten heeft over het vastleggen van persoonsgegevens door het waterschap kunt u contact opnemen via privacy@wsrl.nl.

Bestuurlijke goedkeuring

Alle overeenkomsten van het waterschap worden aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door het bestuur van het waterschap. De besluitvorming vindt normaliter plaats binnen drie maanden nadat wij van u de getekende overeenkomst hebben ontvangen. Is binnen 3 maanden geen goedkeuring verleend door het bestuur, dan ontvangt u daarvan zo spoedig mogelijk bericht.

Samenvoegen van percelen

Als u van twee of meer aangrenzende percelen een deel zou willen afsplitsen, dan brengt het kadaster hiervoor een hoog kadastraal tarief in rekening. Deze afsplitsing kan mogelijk goedkoper als u die percelen eerst door de notaris bij het kadaster laat samenvoegen. Dit kan alleen onder bepaalde voorwaarden: de percelen moeten aangrenzend zijn en op naam staan van dezelfde eigenaar en moeten in dezelfde hypotheek zitten of hypotheekvrij zijn. Wordt niet aan deze voorwaarden voldaan, dan is samenvoegen niet mogelijk. De notaris zal deze mogelijkheid onderzoeken en als het samenvoegen mogelijk is, hierover contact met u opnemen.

Publicatie bij verkoop

Indien het waterschap grond verkoopt dan zal dat op transparante wijze gepubliceerd worden teneinde mededingingsruimte aan een ieder te bieden. Op de website van het waterschap vindt u daar de nodige informatie.

Heeft u nog vragen?

Of heeft u een opmerking? Team Grondzaken helpt u graag verder. Bel op werkdagen naar 0344-649090 of stuur een e-mail naar grondzaken@wsrl.nl.