

Het ABC van het aankooptraject

Omdat er gedurende het gehele aankoopproces vele vragen op u af komen en vele termen in het Turks vermeld worden, is het niet meer dan logisch dat u soms wat in verwarring raakt. Tapu of Iskan? Weet u het verschil?

Hieronder vindt u een lijst met de meest voorkomende begrippen uit het aan- en verkooptraject.

A

Arsa

Bouwgrond. Bij woningeigenaren ontstaat soms onzekerheid over de geldigheid van hun [Tapu Senedi](#) vanwege de kleur van de rand om het document. Een Tapu met een rode rand wijst op een perceel waarop appartementsrechten zijn gevestigd. Een Tapu met een blauwe rand kan verschillende betekenissen hebben. Het kan wijzen op agrarische grond (Tarla), bouwgrond (arsa) of bouwgrond waarop al een woning of complex is gelegen. Aan de kleur van de Tapu Senedi kan echter geen juridische zekerheid worden ontleend en het is daarom raadzaam altijd een onderzoek te laten doen naar de juridische status van het document.

B

Beton

Het beton dat wordt gebruikt tijdens de constructie, dient elke maand gecontroleerd te worden door [Yapı Denetim](#), de bouwcontrole vanuit de overheid. (Zie ook: Y)

Ç

Çatı

Dak.

D

Dask verzekering

Dask staat voor 'Dogal Afet Sigortalar Kurumu'. Deze verzekering dekt de schade door een aardbeving, en is in Turkije verplicht. Overigens eindigen verzekeringen in Turkije automatisch na 1 jaar. U bent zelf verantwoordelijk voor de verlenging.

Deprem.

Aardbeving. Hoewel de Turkse Rivièra niet direct in een risico zone ligt wat betreft aardbevingen, zijn alle huiseigenaren in Turkije wettelijk verplicht om een zogenoemde [DASK verzekering](#) af te sluiten. In een opstalverzekering is schade van aardbevingen vaak ook gedekt, al zult u in de algemene voorwaarden vaak terugvinden dat er niet wordt uitgekeerd als u niet ook over een DASK verzekering beschikt.

Tijdens de bouw wordt er controle uitgevoerd op de aardbevingsbestendigheid van het beton. Van elke laag wordt een monster genomen. Ook worden de ijzers gecontroleerd die in het beton worden gegoten. Sinds 1999 is deze controle verplicht gesteld voor elk bouwwerk in Turkije.

Depozito

Borg.

Dönüm

De traditonele maat om land te meten in Turkije, ongeveer duizend m².

E

'Ege Ordu Komutanligi'

Voordat een buitenlander onroerend goed of grond mag aanschaffen in Turkije moet hiervoor toestemming worden gevraagd bij de militaire autoriteiten. Dat gebeurt op het Tapukantoor. U kunt hiervoor iemand machtigen (zie ook V van [Vekaletname](#)), maar dit is zeker niet verplicht. Het Tapukantoor stuurt de benodigde gevens vervolgens ter controle door naar het betreffende militaire hoofdkwartier. Voor dit deel van Turkije betreft dat het hoofdkwartier in Izmir, het '[Ege Ordu Komutanligi](#)'.

Elektrik

Electriciteit. Bij de I van [Iskan](#) wordt ingegaan op het verkrijgen van een eigen electriciteitsmeter,

hier beschrijf ik een aantal andere electriciteitsweetjes. De kosten voor het aangaan van een electriciteitsabonnement bestaan uit éénmalige aansluitkosten ([tesise iştirak bedeli](#)) en een borg ([depozito](#)). Het abonnement voor het gemeenschappelijke electriciteitsverbruik van een complex wordt op naam van de Vereniging van Eigenaren geschreven. Op het moment van niet betalen wordt de rekening verhoogd met een wettelijke rente en boete. Binnen 20 dagen volgt een eerste herinnering en bij het niet binnen 10 dagen betalen volgt normaal gezien afsluiting van de electriciteit. Bij het opnieuw aansluiten moeten weer heraansluitingskosten worden betaald. Voor het beëindigen van een electriciteitsabonnement dient uiterlijk een week voor de verhuisdatum een schriftelijk verzoek te worden ingediend zodat een bevoegd persoon de meter kan aflezen en de eindafrekening kan worden opgemaakt. Als u verhuist binnen dezelfde provincie wordt de borg niet teruggestort en blijft uw abonnementsnummer hetzelfde. Heeft u nog electriciteitskosten openstaan, dan wordt uw abonnement een maand na afsluiting van de electriciteit afgesloten. De schuld blijft echter open staan en op het moment dat u, waar dan ook in Turkije, opnieuw electriciteit wilt aansluiten, wordt u hiermee geconfronteerd.

Emlakçı

Makelaar. Het beroep makelaar is in Turkije officieel wel beschermd maar er worden geen wettelijke eisen aan gesteld. En in de praktijk wordt er weinig controle uitgeoefend. In principe kan iedereen zich makelaar noemen. Een erkende makelaar zal echter over een vergunning beschikken en aangesloten zijn bij een makelaarsvereniging. Deze vergunning moet de makelaar ophangen in zijn kantoor. U kunt deze vergunning controleren om er zeker van te zijn dat u met een erkende makelaar in zee gaat.

De Kamers van Koophandel ([Ticaret Odası](#)) en vakorganisaties bieden cursussen aan waarmee makelaars een licentie krijgen en geregistreerd komen te staan als makelaar. Een erkende makelaar heeft dus ook altijd een dergelijke cursus met succes afgerond.

F

Geen termen uitgelegd beginnende met een F

G

Garanti

De garanties die bij de bouw worden afgesproken worden contractueel en individueel vastgelegd. Je hebt dus geen standaard garantie. In hoeverre u op deze garanties beroep kunt doen bij een probleem is dus moeilijk te beschrijven, aangezien elke afspraak individueel wordt gemaakt en per contract kan verschillen. Bij aankoop van uw woning kunt u zich het beste bij laten staan door een onafhankelijke adviseur, die de mogelijkheden voor ondertekening van het contract voor u opsomt.

Vaak wordt er een garantie gegeven van 10 jaar op de ruwbouw en 5 jaar garantie op de producten of materialen die tijdens de bouw worden gebruikt.

H

Geen termen uitgelegd beginnende met een H

I

Iskan Ruhsati

Iedereen die een huis of appartement heeft gekocht in Turkije komt in aanraking met het begrip Iskan. Een ander woord voor iskan is [Yapı Kullanım Izni](#) wat staat voor 'permissie om de woning te gebruiken'. De Iskan wordt dan ook vaak uitgelegd als een 'woonvergunning'.

Allereerst dient de projectontwikkelaar die de woning of het complex neerzet een algemene Iskan (Iskan Ruhsati) aan te vragen bij de betreffende gemeente. Voordat deze wordt afgegeven controleert de gemeentelijke bouw- en woningafdeling eerst of het complex conform de bouwvergunning is gebouwd. Ook wordt gekeken of de projectontwikkelaar aan al zijn financiële verplichtingen heeft voldaan bij de lokale belastingdienst en de sociale verzekeringsinstanties (S.S.K). Pas als alles in orde is en de bouwer de algemene Iskan heeft gekregen die ook bij het electriciteitsbedrijf wordt afgegeven, kan de individuele eigenaar een Iskan voor zijn of haar villa of appartement aanvragen bij de gemeente. Met een dergelijke woonvergunning kunnen eigenaren op hun eigen naam een water- en electriciteitsaansluiting nemen en gebruik maken van de algemene nutsvoorzieningen. Tot die tijd moet er gebruik gemaakt worden van zogeheten 'bouwstroom en -water' en dit is aanzienlijk duurder dan een regulier 'abonnement'.

Sinds 1995 is het verplicht om een individuele Iskan te hebben voor het gebruik van openbare nutsvoorzieningen. Hiervoor was dit ook zonder Iskan mogelijk, maar door de wet te veranderen kon de overheid meer controle uitoefenen op illegale bouw en moeten bouwers hun verplichtingen nakomen. Het is dan ook raadzaam om te controleren of er voor het huis dat u op het oog heeft een algemene Iskan is verstrekt.

Ikametgah Senedi

Een uittreksel uit de Turkse gemeentelijke basisadministratie. Bij een aantal instanties, zoals voor de aanvraag van een waterabonnement, moet u een dergelijk document overleggen waaruit blijkt dat u ook daadwerkelijk op dat adres woont. Een Ikamet Senedi is makkelijk te krijgen door met een huurcontract of eigendomsbewijs van de woning naar het plaatselijke wijkhoofd (muhtar) of wijkambtenaar te gaan.

Imar

Bouwbestemming. De grond waarop de projectontwikkelaar wil bouwen moet een bouwbestemming hebben. Op basis hiervan wordt de bouwvergunning verstrekt.

Insaat Ruhsati of Yapi Ruhsati

Bouwvergunning

J

Geen termen uitgelegd beginnende met een J

K

Kadastro

Kadaster. Bij het kadaster staan de kadastrale gegevens van het onroerend goed of de grond beschreven. Het is altijd raadzaam bij het kadaster onderzoek te doen naar de werkelijke bestemming van een bepaald stuk grond.

L

Geen termen uitgelegd beginnende met een L

M

Geen termen uitgelegd beginnende met een M

N

Noter

Notaris. Een notaris in Turkije vervult bij de aankoop van onroerend goed een andere rol dan in veel Europese landen. Zo controleert de Turkse notaris *niet* of alle juridische aspecten in orde zijn, zoals bij een notaris in andere landen wel gebruikelijk is. Toch zijn er zaken betreffende de aankoop van onroerend goed die goed bij de Turkse notaris geregeld kunnen worden, al zijn die vaak kostbaar. Zo kan er bij de notaris een 'verkoop onder belofte' worden opgesteld. Koper en verkoper ondertekenen dit document waarin de verkopende partij belooft het onroerende goed alleen aan de kopende partij te zullen verkopen onder voorwaarden genoemd in het document. Deze 'belofte' is rechtsgeldig indien het verkoopbedrag in het document is vermeld en als het vervolgens wordt geregistreerd bij het Openbare Register (vergelijkbaar met het Nederlandse Kadaster).

Tevens wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de diensten van de Turkse notaris bij het opstellen van testamenten en volmachten (Zie ook V van [Vekaletname](#)).

O

Geen termen uitgelegd beginnende met een O

P

Parsel

Perceel

Q

Geen termen uitgelegd beginnende met een Q

R

Ruhsat

Vergunning. [Yapi Ruhsati](#) of [Insaat Ruhsati](#) betekent bouwvergunning. Een bouwvergunning moet aanwezig zijn voordat de aannemer kan beginnen met de bouw. Het is belangrijk om deze vergunning te laten controleren door een adviseur, voordat u aanbetalingen gaat doen. Op de bouwvergunning staat precies beschreven wat er toegestaan is en hoe groot de woning mag worden. Pas als er conform de bouwvergunning gebouwd is, wordt na afloop de woonvergunning ([iskan](#)) afgegeven, zodat het pand officieel bewoond mag gaan worden en kunnen de eigenaren een individuele water en elektriciteitsaansluiting krijgen. Na het verstrekken van de iskan wordt er vaak door de aannemer een muur doorgebroken om bijvoorbeeld het terras groter te maken. Indien de bestemming van het perceel niet woningbouw is, maar bijvoorbeeld een toeristencomplex, dan gelden soms andere regels voor de eigenaren. Deze hebben o.a. te maken met de Vereniging van Eigenaren e.d.

S

Su

Water. Bij een wateraansluiting geldt hetzelfde als bij een electriciteitsaansluiting: eerst moet de aannemer een algemene [Iskan \(Zie ook I\)](#) hebben ontvangen en overlegd bij het waterbedrijf (vaak de gemeente). Welke documenten u moet overleggen hangt ervan af of u huurder of eigenaar bent. Neemt u een waterabonnement over van iemand, dan moet u samen met die huidige eigenaar naar het waterbedrijf waar een formulier wordt ingevuld en openstaande kosten worden betaald.

Sözleşme

Overeenkomst. Een getekende koopovereenkomst geeft naar Turks recht geen enkele juridische zekerheid over een veilige aankoop van de woning. De koopakte wordt niet bij de notaris opgesteld zoals in sommige landen gebruikelijk is. Ook als een advocaat deze opstelt, biedt deze overeenkomst weinig juridische zekerheid. Soms wordt u wel naar de notaris meegenomen, maar dat is in de meeste gevallen voor het afgeven van een volmacht, niet vanwege de overeenkomst. Pas als het recht van eigendom op het openbare register is gepasseerd en is bijgeschreven, bent u juridisch eigenaar van het onroerend goed. Een getekende koopovereenkomst kan wel helpen om later bijvoorbeeld geld terug te vorderen dat al is betaald, maar biedt nooit de garantie dat de woning op naam van de koper terecht komt. Naast een koopovereenkomst is het daarom verstandig om andere zekerheden te vragen zoals een bankgarantie of de vestiging van hypotheekrecht. Vaak wordt echter gekozen voor de *senet* (zie hieronder), een schuldbekentenis, maar dit biedt in de praktijk aanzienlijk minder zekerheid.

Senet

Schuldbekentenis. Dergelijke schuldbekentenissen kunnen gewoon bij de boekwinkel worden gekocht en zijn daarom een snel en goedkoop middel om betalingszekerheid te willen krijgen. Indien de schuldenaar zijn betalingsverplichting niet nakomt, kan door tussenkomst van de deurwaarder het bedrag vermeld op de senet direct worden gevorderd. Echter, en dit is waarom een senet geen 100% garantie geeft, als bij de schuldenaar niets te halen valt, kunt u naar uw geld fluiten en heeft u extra kosten voor de deurwaarder en advocaat.

Ş = Şerh

Aantekening. Bij het kadaster kun je een aantekening laten maken dat u bij de notaris een 'belofte tot verkoop' heeft opgesteld (zie ook [Noter](#))

T

Tapu Senedi

Een Tapu Senedi, vaak afgekort tot gewoon Tapu, is het bewijs van eigendom. Maar eigenlijk is deze vertaling niet helemaal juist omdat de Tapu slechts een uittreksel is uit het Openbare Register. Het is slechts een weergave van de eigendomsverhoudingen op het moment van uitgifte. Hoe de situatie na een maand of een jaar is, valt uit een Tapu niet op te maken. Ook als u de woning doorverkoopt, houdt u uw Tapu. Alleen in de Openbare Registers kunt u nagaan wie op dit moment de daadwerkelijke eigenaar is van de grond of het onroerend goed! Geloof dus niet direct dat iemand die u een Tapu laat zien ook de werkelijke eigenaar is van hetgeen u voornemens bent te kopen. Let ook op dat zelfs deze registers soms niet helemaal up-to-date zijn, bijvoorbeeld als een eigenaar komt te overlijden. Zolang de boedel nog niet is verdeeld over de gerechtigde erfgenamen, staat de overleden persoon nog als eigenaar te boek in het Openbaar Register.

Voordat een buitenlander onroerend goed of grond mag aanschaffen in Turkije moet hiervoor toestemming worden gevraagd bij de militaire autoriteiten. Dat gebeurt op het Tapukantoor. U kunt hiervoor iemand machtigen (zie ook V van [Vekaletname](#)), maar dit is zeker niet verplicht. Het Tapukantoor stuurt de benodigde gevens vervolgens ter controle door naar het betreffende militaire hoofdkwartier. Voor dit deel van Turkije betreft dat het hoofdkwartier in Izmir, het '[Ege Ordu Komutanligi](#)'. Hier wordt gekeken of het onroerend goed of de grond niet binnen militair gebied of een strategische zone valt. Maar ook of de aanvrager niet op een zwarte lijst staat, schulden of een strafblad heeft, en in aanmerking mag komen van een eigendomsbewijs. Dit kan enige tijd (lees: 2 maanden) duren. Als er toestemming wordt gegeven, maakt de ambtenaar op het Tapukantoor de akte op om het onroerend goed over te dragen op de koper. Voordat dit daadwerkelijk gebeurt, dienen er een aantal betalingen te worden verricht. Op de akte worden pasfoto's geplakt van de koper en verkoper. De koper tekent vervolgens over de pasfoto van de verkoper en de verkoper over die van de koper. Na de betaling van het onroerend goed (contant, met credit card etc.) en overdrachtsbelasting en legeskosten tekent de directeur van het Openbare Register de akte waarop de foto's van de nieuwe eigenaar zijn gehecht. Er vindt een overschrijving in het Openbare Register plaats waarna de Tapu wordt overhandigd. De Tapu is een uittreksel uit het register.

Tercüman

Vertaler. Een *yeminli Tercüman* is een beëdigd vertaler.

Tesise iştirak bedeli

Enmalige aansluitkosten voor electriciteit

Ticaret Odası

Turkse Kamer van Koophandel

U

Geen termen uitgelegd beginnende met een U

V

Vekaletname

Volmacht. Een volmacht is een document waarmee u een ander bevoegdheid geeft namens u bepaalde (rechts-) handelingen te verrichten. In Turkije is het veelal verplicht om de volmacht door de notaris te laten opstellen, in tegenstelling tot andere landen waar een volmacht ook handgeschreven, zonder tussenkomst van de notaris opgesteld kan worden. In het kader van onroerend goed kunt u een volmacht aan iemand afgeven om bijvoorbeeld onroerend goed te kopen, te verkopen, over te dragen, investeringen te doen of bankzaken te regelen. Omdat een volmacht expliciet moet weergeven welke handelingen de gemachtigde persoon namens u mag doen, staan er vaak ellenlange teksten in het document. Dat is uiteraard ook wel zo veilig. Bij het geven van een volmacht voor de overdracht van onroerend goed is het belangrijk dat u niet onbewust toestemming geeft voor het vestigen van een hypotheek op het pand of om het in onderpand te geven.

Vergi

Belasting. Bij aankoop van een woning in Turkije moet overdrachtsbelasting worden betaald. Deze bedraagt 3% van de waarde die op het eigendomsbewijs geregistreerd staat. In het contract kan er worden afgesproken wie deze lasten draagt: koper en verkoper mogen afspreken om bijvoorbeeld elk 1,5 % te betalen, maar ook dat koper deze lasten volledig betaalt. Over de waarde die op het eigendomsbewijs staat, moet ook elk jaar vervolgens gemeentebelasting worden betaald.

Vergi Numerasi

Belastingnummer in Turkije dat verplicht is bij aanschaf van onroerend goed. Teneinde een belastingnummer in Turkije aan te kunnen vragen, heeft u een adres nodig in Turkije, een paspoort met beëdigde vertaling en de voornamen van uw ouders.

W

Geen termen uitgelegd beginnende met een W

X

Geen termen uitgelegd beginnende met een X

Y**Yapı Denetim**

Bouwcontrole. De bouw staat formeel onder toezicht van de afdeling Bouw en Toezicht van de gemeente. De Turkse wetgeving kent de verplichting dat een onafhankelijk ingenieursbureau gedurende de bouw regelmatig controles houdt onder meer op de deugdelijkheid van de constructie, de kwaliteit van het beton, etc. Hiervan worden rapporten opgemaakt tijdens de bouw

Yapı Kullanım Izni

Modernere term voor Iskan. Het staat voor 'permissie om de woning te gebruiken'. De Iskan wordt dan ook vaak uitgelegd als een 'woonvergunning'.

Yapı Ruhsati of Insaat Ruhsati

Bouwvergunning

Z**Zaman**

Tijd. In een koopcontract kunnen bepaalde clausules worden opgenomen over de bouwtijd en wat er gebeurt als die door de ontwikkelaar wordt overschreden, bijvoorbeeld dat de ontwikkelaar een geldboete betaalt voor elke maand dat de bouw is vertraagd.