



KOPEN VAN EEN HUIS

Ga goed voorbereid op zoek naar je
droomwoning.

STAPPENPLAN VOOR HET KOPEN VAN JE DROOMWONING

Stap 1: financiële mogelijkheden bespreken

Als je plannen hebt voor het kopen van een nieuwe woning is het belangrijk vooraf uit te zoeken wat je kunt lenen of wat er mogelijk is met je huidige hypotheek als je plannen hebt een nieuwe of andere woning te kopen. Sluit je een nieuwe hypotheek af of neem je je huidige hypotheekrente mee? In onze brochure "Hypotheek deze grote stap zetten we samen, deze stap zetten we samen", lees je alles over hypotheek



Stap 2: eerst kopen of verkopen?

Heb je al een koophuis? Koop je dan eerst een nieuw huis of verkoop je je huidige woning? Eerst je huis verkopen is de meest veilige keuze; dan voorkom je dat je met dubbele lasten te maken krijgt. Maar het antwoord is ook afhankelijk van de situatie op de woningmarkt op het moment dat je een huis wilt (ver)kopen en je financiële situatie.

Besluit je een nieuw huis te kopen voordat je je huidige woning hebt verkocht en wil je geen dubbele lasten, dan kan een overbruggingskrediet de oplossing zijn. Je moet dan wel overwaarde hebben op je woning.

Een overbruggingskrediet is een tijdelijke lening gebaseerd op de overwaarde van je oude woning. Is de verkoopwaarde hoger dan de huidige hypotheekschuld dan heb je overwaarde. De verwachte overwaarde kun je onder voorwaarden met een overbruggingskrediet gebruiken voor de aankoop van je nieuwe huis. Je lost met de verkoopopbrengst van je oude huis het krediet in één keer af. Onder voorwaarden is de rente die je hiervoor betaalt aftrekbaar.

Stap 3: bestaande bouw of nieuwbouw?

Ga je voor nieuwbouw of een bestaande woning? Bij nieuwbouw kun je gebruik maken van een bouwdepot, waarbij (een gedeelte van) je hypotheek eerst in een bouwdepot wordt gestort. Gedurende de bouw betaal je vanuit dit depot de rekeningen voor de bouw van je huis.

Koop je een bestaande woning, dan betaal je kosten koper. Bij een nieuwbouw huis is dat niet. Kosten koper kun je niet meefinancieren in je hypotheek. Houd er rekening mee dat de hypotheek bij een nieuwbouwwoning al gaat lopen zodra je de grond koopt of de bouw start. Je krijgt dan mogelijk te maken met dubbele lasten.

Voor- en nadelen van een nieuwbouwhuis

Voordelen nieuwbouw

- Jij bent de eerste eigenaar.
- Je kunt de indeling en inrichting van het huis en tuin zelf bepalen: zonder dat je daarvoor hoeft te verbouwen of te renoveren.
- Nieuwbouwwoningen zijn heel goed geïsoleerd, hebben een hoog energielabel en zijn voorzien van een modern verwarmingssysteem, waardoor je bespaart je op je energiekosten.
- De koopprijs van een nieuwbouwwoning staat vast en je koopt vrij op naam (v.o.n.). Je betaalt geen overdrachtsbelasting en taxatiekosten.



Nadelen nieuwbouw

- Er is beperkt aanbod en wordt er gewerkt met een loting dan is de prijs niet onderhandelbaar.
- Je koopt het op basis van een tekening; je kunt het niet gaan bekijken.
- Het huis wordt pas opgeleverd na 1 tot 1,5 jaar maar kan ook vertraging oplopen, waardoor je niet precies weet wanneer je de sleutel krijgt.
- Heb je al een huis dan krijg je te maken met dubbele lasten omdat je tijdens de bouw begint met het betalen van rente en aflossing. Soms kun je gebruikmaken van een overbruggingskrediet.
- Naast de koopsom van het huis en het eventuele meerwerk voor het toilet, de badkamer en de keuken moet je rekening houden met de bouwrente die je moet betalen voor de kosten van de bouw en de grond.
- Het aanleggen van de tuin en het plaatsen van een schutting moet je zelf regelen en betalen met eigen middelen.

Voor- en nadelen van bestaande bouw

Voordelen bestaande bouw

- Er is een groter en gevarieerder aanbod je bent niet gebonden aan een bouwlocatie.
- Tuin en woonomgeving zijn al aangelegd. Je kunt zien hoe de buurt eruit ziet, welke voorzieningen er zijn en wie je buren worden.
- De periode tussen aankoop en overdracht is korter.
- Voor de aankoop kun je één of meerdere keren in het huis gaan kijken om het juiste gevoel te krijgen.
- Je kunt onderhandelen over de aankoopssom.
- Je gaat betalen vanaf de overdrachtsdatum en kun je dubbele lasten voorkomen, door verkoop van je oude huis daar op afstemmen.

Nadelen bestaande bouw

- Soms moet je (veel) geld investeren in achterstallig onderhoud of een verbouwing.



- Afhankelijk van het bouwjaar en de staat van het huis zijn er (hoge) onderhoudskosten.
- Sommige huizen zijn niet of slecht geïsoleerd, hebben geen dubbel glas, en een oud warmtesysteem en daardoor een lager energielabel.
- Taxatiekosten, makelaarskosten en overdrachtsbelasting zijn extra kosten die je niet mee kan financieren in je hypotheek waardoor je eigen geld moet inbrengen.

Wat zijn kosten koper?

Kosten koper zijn kosten die je naast de koopsom betaalt bij het kopen van een bestaande woning. Het gaat om de overdrachtsbelasting en notariskosten. Dit zijn de wettelijk bijkomende kosten.

Door wijzigingen in de wet kunnen kosten koper in het ene jaar anders zijn dan het andere jaar.

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting is een belasting die je betaalt als je eigenaar wordt van een bestaand huis (dus niet bij nieuwbouw) of een stuk grond. Als je een

bestaand huis koopt, betaal je over de koopprijs 2% overdrachtsbelasting. Koop je alleen een stuk bouwgrond, dan betaal je 8%.

Ben je tussen de 18 en 35 jaar en koop je een huis waar je zelf in gaat wonen? Dan betaal je sinds 1 januari 2021 eenmalig geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten

Een notaris berekent kosten voor het opmaken van de eigendomsakte en de hypotheekakte.

Wat is een eigendomsakte?

Een eigendomsakte, ook eigendomsbewijs, akte van levering of transportakte genoemd, is een officieel (gewaarmerkt) bewijsstuk van het Kadaster dat aangeeft dat jij eigenaar bent van de woning. Dit bewijs hoort bij de woning, niet bij jou als persoon. Wanneer je jouw woning verkoopt, krijgt de nieuwe eigenaar bij de overdracht het eigendomsbewijs van de notaris.

Wat is een hypotheekakte?

Een hypotheekakte is een akte waarin staat dat je jouw woning als onderpand geeft aan de hypotheekverstrekker, in ruil voor een lening (je hypotheek). In deze akte staan de gemaakte afspraken met je hypotheekverstrekker. Hierin vind je onder andere de hoogte van je hypotheek, de looptijd, de te betalen rente en de aflosvorm.



Bijkomende kosten bestaande woning

Naast de kosten koper betaal je vaak nog andere bijkomende kosten om eigenaar te worden van een woning. Zo is het meestal verplicht om bij je hypotheekaanvraag een taxatierapport aan te leveren. Daarnaast zijn er kosten voor advies- en bemiddelings, kosten voor een makelaar, kosten van een bouwkundige keuring en (als je hier voor inaanmerking komt) de kosten voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Sommige kosten zijn aftrekbaar bij je belastingaangifte. De kosten koper en de

bijkomende kosten bij elkaar opgeteld zijn meestal zo'n 6% van de aankoopsprijs van de woning.

Stap 4: wel of geen aankoopmakelaar?

Het voordeel van een aankoopmakelaar is dat hij/zij de situatie op de woningmarkt goed kent en je kan helpen bij de onderhandelingen. De kosten van een aankoopmakelaar verschillen per makelaarskantoor.

Wat doet een aankoopmakelaar?



Voordelen van een huis kopen zonder makelaar

- Je hebt geen makelaarskosten

Als je een makelaar inschakelt bij het kopen van een huis vraagt deze een vergoeding (courtage) voor zijn werkzaamheden. Dit is een percentage van de aankoopsprijs of een vast bedrag. De kosten verschillen per aankoopmakelaar.

Nadelen kopen zonder makelaar

- Je moet zelf op zoek naar een geschikte woning
- Je moet zelf in onderhandeling over de prijs
- Er kijkt niemand met je mee tijdens de bezichtigingen
- Een makelaar kent de woningmarkt het best
- Je mist juridische kennis

Het is mogelijk een deel van het aankooptraject zelf te doen en een deel uit te besteden aan een makelaar. Je betaalt dan alleen voor de onderdelen die je uitbesteedt. De kosten zijn afhankelijk van wat die je door de makelaar laat uitvoeren.

Voordelen huis verkopen zonder makelaar:

- Je bespaart makelaarskosten
- Je bent flexibel
- Jij kent de woning het best

Nadelen woning verkopen zonder makelaar

- Je mist de kennis over de woningmarkt
- Je kunt geen gebruik maken van het netwerk van de makelaar

- Het administratieve en juridische regelwerk komt voor jouw rekening

Wil je je huis zelf te verkopen schakel dan een taxateur in schakelen voor de waardebeoordeling van je huis en neem een notaris in de arm om het koopcontract op te stellen.



Stap 5: huizen bezichtigen

Als je weet wat je financiële mogelijkheden zijn, kun je op zoek naar een huis. Stel van tevoren een wensen- en eisenlijstje op. Onderzoek bijvoorbeeld in welke (kindvriendelijke) buurt je wilt wonen. Wil je een klushuis om zelf in aan de slag te gaan of liever een huis dat instapklaar is? Wil je je auto op eigen terrein kunnen parkeren? Zo kun je gericht een huis zoeken.

We hebben ook een checklist bezichtigen voor je. [Vraag hem hier op](#)

Stap 6: bod uitbrengen en onderhandelen

Als je je droomhuis hebt gevonden kun je, in overleg met je eventuele aankoop makelaar, een bod uitbrengen.

Bepaal je (openings) bod en de eventuele ontbindende voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering, een bouwkundige keuring en het moment van aanvaarding.

Accepteert de verkoper je bod niet direct, dan kun je, afhankelijk van de verkoopprocedure, onderhandelen. Bepaal van tevoren welke prijs je maximaal voor je nieuwe huis wilt betalen, maar ook op welke punten je eventueel bereid bent de verkoper tegemoet te komen.

Bieden op een huis

Bereid je goed voor

Een goed begin is het halve werk. Zeker in de huidige (oververhitte) markt waar huizen snel verkocht worden voor vaak een (te) hoge prijs. Bereid je daarom goed voor, zodat je weet wat je mogelijkheden zijn en wat realistisch is. Wat kun je uitgeven? Wat zijn je woonwensen?



Maximale hypotheek berekenen

Denk vooraf goed na over wat je kunt lenen en hoeveel je maandelijks maximaal uit wil geven aan een hypotheek? Als je dit precies wilt weten, maak dan een vrijblijvende afspraak met een van onze adviseurs. Hij of zij berekent je hypotheek en de maandlasten op basis van jouw inkomen en financiële situatie.

Bovendien kan de adviseur je helpen met welke rentevaste periode voor jou gunstig is, met mogelijke toekomstscenario's en de invloed op je maandlasten. Zo kun je beter inschatten wat je kan bieden voor een huis.

[Maak hier een afspraak](#) voor een vrijblijvend gesprek met een van onze adviseurs. Je krijgt inzicht in je mogelijkheden en het kost je niets!

Denk goed na over je (openings)bod

- Op de huidige huizenmarkt ontstaat er regelmatig een verschil tussen de werkelijke waarde van een huis en de marktwaarde. Met als gevolg dat je zelf (veel) eigen geld mee moet nemen.
- Bij het [wozwaardeloket.nl](https://www.wozwaardeloket.nl) kun je de woz-waarde opvragen en bij het kadaster de laatste aankoopprijs. Ook kun je opvragen wat er onlangs in de buurt verkocht is en voor welke prijs. Om deze documenten in te zien bij het kadaste, moet je wel betalen. Wozwaardeloket is gratis.
- Bedenk wat je het huis zelf waard vindt. En bereken welke kosten je nog gaat maken. Bijvoorbeeld voor een aanbouw, een nieuwe keuken / badkamer of een nieuwe vloer.

Wil je een gratis woningwaarde rapport in je mailbox ontvangen? [Klik dan hier](#)

Openingsbod uitbrengen

Wat een goed openingsbod is, hangt af van de waarde van het huis, niet van de vraagprijs. Je eigen limiet is ook belangrijk. Een openingsbod dat dicht bij jouw maximum ligt, geeft je nog maar weinig ruimte om te onderhandelen. Wat is verstandig? Bied je meer of minder dan de vraagprijs?

Boven de vraagprijs bieden

Wil je de concurrentie voor zijn, dan moet je vaak (in bepaalde regio's) boven de vraagprijs gaan bieden. De kans is dan groter dat ze voor jouw bod gaan. Belangrijk is dat je niet boven je eigen budget gaat zitten, maar hoeveel is slim om over te bieden? Hier is geen standaard regel voor. Het hangt af van hoeveel je maximale hypotheek, hoeveel eigen geld je erin kunt steken, welke ontbindende voorwaarden je mee wilt nemen en hoe snel je in de woning kan/wil trekken. Een aankoopmakelaar in de arm nemen, kan helpen om tot een goed bod te komen.



Stel bijvoorbeeld de vraag tijdens je bezichtiging of de verkoper snel wil verhuizen of juist nog veel tijd heeft. Dit geeft jou inzicht in hoe snel iemand zijn huis wil verkopen. Hier kun jij je voordeel meedoen in je bod.

Laat je niet opjagen

Laat je bij het uitbrengen van een bod niet gek maken door de haast die de verkoper of makelaar misschien heeft. Jij hebt goed nagedacht over wat je wilt en daarmee heb je al echt een streepje voor. De verkopende partij laat nooit het achterste van zijn tong zien. Ze kunnen bijvoorbeeld zeggen dat er heel veel belangstelling is of zelfs al een koper en dat je snel moet reageren. Laat je er niet teveel door opjagen. De verkopende partij geeft aan voor wanneer je jouw bod moet indienen: maak gebruik van die tijd en hou je hoofd koel

Bod uitbrengen per inschrijving

Vaak moet je vóór een bepaalde dag en tijdstip direct je eindbod doen op basis van een prijs, ontbindende voorwaarden, zoals onder voorbehoud van financiering, wel/geen bouwkundige keuring en de datum van overdracht.

[Vraag nu gratis](#) ons hypotheekmagazine aan.
Hypotheek, deze stap zetten we samen

Bod geaccepteerd

Het is aan de verkopende partij om het bod te accepteren. Dit hoor je vaak dezelfde dag of de dag daarna.

Is jouw bod geaccepteerd dan is de volgende stap is het ondertekenen van het voorlopig koopcontract en de ontbindende voorwaarden opstellen.

Ook zal je een afspraak moeten maken met een hypotheekadviseur om je hypotheek te regelen.

Stap 7: voorlopig koopcontract tekenen



Kom je met de verkoper mondeling tot overeenstemming, dan stelt de verkoopmakelaar het voorlopig koopcontract op. Als je zeker wilt weten dat het contract klopt, kun je het document laten nakijken door een juridisch adviseur. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst heb je als koper drie dagen bedenktijd. Binnen die drie dagen kun je zonder opgave van reden besluiten van de koop van je nieuwe woning af te zien.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn onderdeel van het bod dat je uitbrengt op een woning. Met deze voorwaarden kun je in bepaalde situaties nog onder de koop van het huis uit. De ontbindende voorwaarden zijn onderdeel van de onderhandeling met de verkoper. Gaat de verkoper akkoord met je bod, inclusief de ontbindende voorwaarden dan worden ze opgenomen in het koopcontract.

Er zijn verschillende ontbindende voorwaarden die je in je bod kunt opnemen. De meest voorkomende zijn onder voorbehoud van financiering, onder voorbehoud van een bouwkundige keuring en onder voorbehoud verkoop van je eigen huis.

Waarom ontbindende voorwaarden ?

Ontbindende voorwaarden beschermen jou als koper. Zonder ontbindende voorwaarden zit je na de drie dagen bedenktijd aan de koopovereenkomst vast. Ook als later blijkt dat je geen hypotheek krijgt. Wil je alsnog van de koop afzien? Dan betaal je meestal een boete van 10% van de koopsom.

Onder voorbehoud van financiering

Weet je nog niet 100% zeker of je de financiering van het huis rond krijgt, dan is het verstandig een bod te doen onder voorbehoud van financiering. Voor deze ontbindende voorwaarde spreek je een termijn af waarbinnen je de hypotheek geregeld moet hebben. Meestal is dit 6 tot 8 weken. Wordt de aanvraag van je hypotheek door meerdere hypotheekverstrekkers geweigerd? Dan kun je je binnen de afgesproken termijn op de ontbindende voorwaarde beroepen en de koopovereenkomst ontbinden. Ook als je een huis wilt kopen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kun je dit als ontbindende voorwaarde opnemen in het koopcontract.



Onder voorbehoud van bouwkundige keuring.

Als je de bouwkundige keuring na het tekenen van het koopcontract uit laat voeren, is het verstandig om de keuring als ontbindende voorwaarde op te nemen. Zeker bij oude(re) huizen. Met een bouwkundige keuring kom je meer te weten over de bouwkundige staat van het huis en de werkzaamheden die nodig zijn om het huis in goede staat te krijgen. In de ontbindende voorwaarde neem je een maximaal bedrag op

voor de kosten van herstelwerkzaamheden. Meestal is dit ongeveer € 5.000. De kosten tot dit maximale bedrag zijn voor rekening van de koper.

Vallen de kosten volgens de bouwkundige keuring hoger uit? Dan kun je op basis van de ontbindende voorwaarde nog van de koop af. De termijn voor de bouwkundige keuring is meestal korter dan die van de financiering, aangezien een bouwkundige keuring vaak op korte termijn kan plaatsvinden.

Sluit je de hypotheek bij hypotheekkiezen.nl af dan betalen wij de kosten van het bouwkundig rapport.

Onder voorbehoud van verkoop eigen woning.

Heb je een eigen huis dat nog niet (onvoorwaardelijk) is verkocht dan kun je als ontbindende voorwaarde in het koopcontract laten opnemen dat je eigen huis eerst (onvoorwaardelijk) verkocht moet zijn, eventueel voor een bepaalde datum of voor een minimale prijs. Onvoorwaardelijk verkocht betekent dat alle ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

Behalve de veelvoorkomende ontbindende voorwaarden hierboven, zijn er nog andere ontbindende voorwaarden waar je als koper gebruik van kunt maken:

- Onder voorbehoud van een woonvergunning
- Onder voorbehoud van ernstige beschadigingen aan het huis

Verkoper en ontbindende voorwaarden.

Als verkoper kun je ook ontbindende voorwaarden in het koopcontract op laten nemen. Bijvoorbeeld als je van plan bent een ander huis te kopen, maar de financiering nog niet rond hebt. In dat geval kun je als ontbindende voorwaarde opnemen te ontbinden als je voor een bepaalde datum nog geen ander huis hebt gekocht. Zo voorkom je als verkoper dat je zonder huis komt te zitten. Ook kun je een ontbindende voorwaarde opnemen waarin staat dat je jouw huis alleen wilt verkopen als je zeker weet dat de bank een eventuele restschuld financiert. Als dat niet lukt, kun je de koopovereenkomst nog ontbinden.

Termijn ontbindende voorwaarden verlengen?

Is de termijn verstreken, dan kun je op grond van die ontbindende voorwaarde niet meer van de koop af. Het is mogelijk de termijn te verlengen, bijvoorbeeld als het verkrijgen van de hypotheek langer duurt dan je had verwacht. De verkoper moet hiermee akkoord gaan.

Koopcontract ontbinden

Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst altijd drie dagen wettelijke bedenktijd. In deze drie dagen kun je zonder reden van de koop af.

Wil je de koopovereenkomst na de wettelijke bedenktijd ontbinden op grond van een ontbindende voorwaarde, dan moet dit binnen de termijn die je met de verkoper voor die voorwaarde hebt afgesproken. Je stuurt de verkoper dan een (aangetekende) brief waarin je aangeeft dat je de koopovereenkomst wilt ontbinden en waarom.

In de koopovereenkomst staat welke bewijsstukken je moet meesturen als je wilt ontbinden. Als het gaat om het voorbehoud van financiering dan moet je bijvoorbeeld minimaal twee afwijzingen van hypotheekverstrekkers mee sturen. Gaat het om het voorbehoud van een bouwkundige keuring, dan moet je meestal een kopie van het keuringsrapport meesturen.

Ontbindende voorwaarde inroepen

Een ontbindende voorwaarde treedt niet automatisch in werking, bijvoorbeeld als je bericht ontvangt dat de aanvraag voor je hypotheek is geweigerd of als de kosten voor de herstelwerkzaamheden uit de bouwkundige keuring hoger uitvallen dan afgesproken in het koopcontract. Je moet zelf een ontbindende voorwaarde inroepen als je op basis daarvan de koopakte wilt ontbinden.

Bel ons voor een vrijblijvend en gratis gesprek
Tel.: 085 003 66 33 of mail: wim@hypotheekkiezen.nl

Zijn de kosten voor het herstel van de gebreken die uit de keuring komen hoger dan je in je ontbindende voorwaarden hebt opgenomen? Dan heb je het recht het koopcontract te ontbinden. Bij sommige hypotheekverstrekkers is het verplicht een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Bouwkundige keuring

Een bouwkundige (bouwtechnische) keuring, is een visuele controle van een bestaand huis. Van de zolder tot de kruipruimte en van binnen naar buiten. Dankzij deze keuring krijg je inzicht in de bouwkundige staat van het huis en een inschatting van de kosten om eventuele gebreken te herstellen en het huis in goede staat te brengen.

Waarom een bouwkundige keuring?

Je voorkomt je dat je achterstallig onderhoud over het hoofd ziet, dat je te veel voor het huis betaalt of zelfs een aankoop doet waar je later spijt van krijgt.

Is een bouwtechnische keuring verplicht?

Nee, maar sommige geldverstrekkers stellen het wel als eis, bijvoorbeeld als de taxateur (ernstige) gebreken aan het huis vermoedt en blijkt dat de kosten voor het achterstallig onderhoud 10% of meer van de woningwaarde zijn.

Wanneer laat je een bouwkundige keuring uitvoeren?

In een krappe woningmarkt heb je vaak geen tijd om een bouwkundige keuring uit te laten voeren voordat je een bod uitbrengt, omdat het huis anders aan je neus voorbij gaat. Daarom kan je de keuring uit te laten voeren nadat je een bod hebt uitgebracht. Neem deze keuring dan wel op als ontbindende voorwaarde in het koopcontract waarbij je een bedrag aangeeft voor de maximale herstelkosten die uit de keuring mogen komen. Komen de kosten dan hoger uit dan heb je alsnog het recht van de koop af te zien.

Wordt de keuring uitgevoerd voordat je een bod uitbrengt, dan kun je de resultaten van de keuring gebruiken in de onderhandeling over de vraagprijs. Je kan bijvoorbeeld ook in het koopcontract op laten nemen dat de koop alleen doorgaat als de verkoper de lekkage in het dak laat repareren voor een bepaalde datum.

Hoe werkt een bouwtechnische keuring?

De keuring wordt uitgevoerd door een onafhankelijke bouwkundige die je zelf kunt kiezen. Tijdens de keuring zijn verkoper (of verkoopmakelaar), de koper en de bouwkundige aanwezig. De bouwkundige maakt foto's en bespreekt ter plekke eventuele gebreken of aandachtspunten. Direct na de keuring geeft hij een korte samenvatting van wat hij gezien heeft. Je kunt tijdens en na de bouwtechnische keuring altijd vragen stellen.

Binnen een paar werkdagen ontvang je een bouwkundig rapport met gedetailleerde beschrijvingen van de bevindingen, foto's en een inschatting van de kosten die je als koper direct of op termijn moet maken om de gebreken te verhelpen.

Een bouwkundige let onder andere op houtrot, de staat van het schilderwerk, hang- en sluitwerk, de inhoud van de meterkast, brandbeveiliging, de fundering en eventuele lekkages. Tijdens de keuring inspecteert hij het



hele huis, maar hij verplaatst niets en schroeft ook niets open. Wel kan hij hulpmiddelen inzetten als dat nodig is, bijvoorbeeld een ladder om op het dak te kunnen kijken.

Wat zijn de kosten van een bouwkundige keuring?

De kosten voor een bouwkundige keuring verschillen per bouwkundige, maar bedragen gemiddeld € 350 tot € 450. De prijs is ook afhankelijk van de inhoud van het huis; het aantal m³.

De kosten zijn eenmalig aftrekbaar als je de keuring hebt laten doen voor het afsluiten van een hypotheek of een verbouwing.

Sluit je de hypotheek bij [hypotheekkiezen.nl](https://www.hypotheekkiezen.nl), dan betalen wij de kosten van de bouwtechnische keuring!

Wat als je het huis net hebt gekocht?

Je koopt een bestaande woning in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Een bouwkundige keuring kan je hierbij helpen.

Vanaf eigendomsoverdracht zijn herstelkosten van eventuele gebreken voor rekening koper behalve als het gaat om een ernstig gebrek of als de verkoper wist van het gebrek, maar het niet heeft gemeld. Dan is de verkoper mogelijk aansprakelijk.

Een verkoper heeft mededelingsplicht; alle gebreken die bij hem bekend zijn moet hij melden. Ook verklaart hij in het koopcontract dat de woning geschikt is voor normaal gebruik. Als hij eventuele gebreken die voor de overdracht al aanwezig waren niet meldt, het gebrek voor de koper niet zichtbaar was en ervoor zorgt dat de woning niet normaal gebruikt kan worden (door een ernstig gebrek, bijvoorbeeld een rotte dakconstructie), dan kan de verkoper voor het gebrek aansprakelijk zijn.

Bij oude huizen wordt in het koopcontract soms een ouderdomsclausule opgenomen. Hierin wordt de koper erop gewezen dat het gaat om een oudere woning en dat de koper niet dezelfde verwachtingen van de woning mag hebben als van een nieuwere woning. Ook kan in een koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule voorkomen, bijvoorbeeld als het gaat om een huis dat werd verhuurd. In deze clausule geeft de verkoper aan dat hij niet zelf in het huis heeft gewoond en daardoor niet op de hoogte is van de bouwkundige staat van het huis.

Ook een bouwtechnische keuring bij nieuwbouw?

Bij een nieuwbouwhuis is het niet nodig een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Op het moment van kopen is er nog geen huis om te inspecteren, omdat

het nog gebouwd moet worden. Bij een nieuwbouwhuis wordt wel een opleveringskeuring uitgevoerd.

Hypotheek regelen

Je moet nu de hypotheek en eventuele NHG regelen. De tijd die je hiervoor hebt, is afhankelijk van wat je hebt opgenomen in de ontbindende voorwaarden over het voorbehoud van financiering.

Er zijn diverse hypotheekvormen mogelijk.

**Vraag hier ons magazine aan:
"Hypotheek, deze stap zetten we samen"**

Stap 9: huis laten taxeren

Voor de aanvraag van een hypotheek heb je een taxatierapport nodig. De hypotheekadviseur kan deze voor je inschakelen. Wordt je woning lager getaxeerd dan de koopprijs, dan moet je zelf het verschil bijbetalen. Het bepalen van je maximale hypotheek is afhankelijk van je inkomen en de waarde van het huis vermeld in het taxatierapport

Is een taxatie verplicht?

Voor een hypotheek op een bestaande woning, ben je meestal verplicht een taxatie uit te laten voeren. Voordat een hypotheekverstrekker jou een hypotheek verstrekt, wil hij weten wat het huis waard is. Een taxatie is niet verplicht wanneer de hypotheek niet hoger is dan 75% van de WOZ-waarde. In dat geval is de laatste WOZ-waarde voldoende.

Heb je een nieuwbouwhuis gekocht? Dan is een taxatie niet verplicht als je het huis direct na oplevering koopt. Een taxatie is wel verplicht als je een huis in eigen beheer bouwt, met een eigen architect en aannemer.



Hoe werkt een taxatie?

De taxatie wordt uitgevoerd door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur nadat je het koopcontract hebt getekend. Tijdens de taxatie beoordeelt de taxateur het huis op onder andere de volgende aspecten:

- De ligging en omgeving van het huis
- Het totale woonoppervlak
- Het bouwjaar van het huis

- Het energielabel
- De staat van het onderhoud
- Isolatie
- Het type huis (vrijstaand of een rijtjeshuis)
- Eventuele energiebesparende maatregelen
- De woningmarkt: vraag en aanbod

Hij/zij kijkt niet naar de bouwkundige staat van een huis. Daar is een bouwkundige keuring voor. Na ongeveer een week ontvang je het taxatierapport met daarin zijn bevindingen en de taxatiewaarde.

Wat zijn de kosten van een taxatie?

Er zijn geen vaste prijzen voor de taxatie van een huis. De kosten voor het taxeren van een huis verschillen per taxateur. Sommige taxateurs werken met een percentage van de getaxeerde waarde, bijvoorbeeld 0,2%. Andere taxateurs werken met een vast tarief variërend van € 450 tot € 800, ongeacht de getaxeerde waarde. De kosten van een taxatie zijn eenmalig aftrekbaar van de belasting.

Het verband tussen de taxatiewaarde en de koopsom

De maximale hypotheek die je kunt krijgen is niet alleen gebaseerd op je inkomen, maar ook op de taxatiewaarde van de woning. Je kunt tegenwoordig 100% van de woningwaarde lenen. Wil je je woning verduurzamen, dan kun je tot 106% lenen voor energiebesparende voorzieningen.

Is de taxatiewaarde (veel) lager dan de koopsom, dan zul je eigen geld moeten inbrengen om het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde te kunnen financieren. Het kan natuurlijk ook andersom: de taxatiewaarde is hoger dan de aankoopsom. Dan heb je als koper een goede deal gemaakt.

Wil je een gratis woningwaarde rapport in je mailbox ontvangen? [Klik dan hier](#)

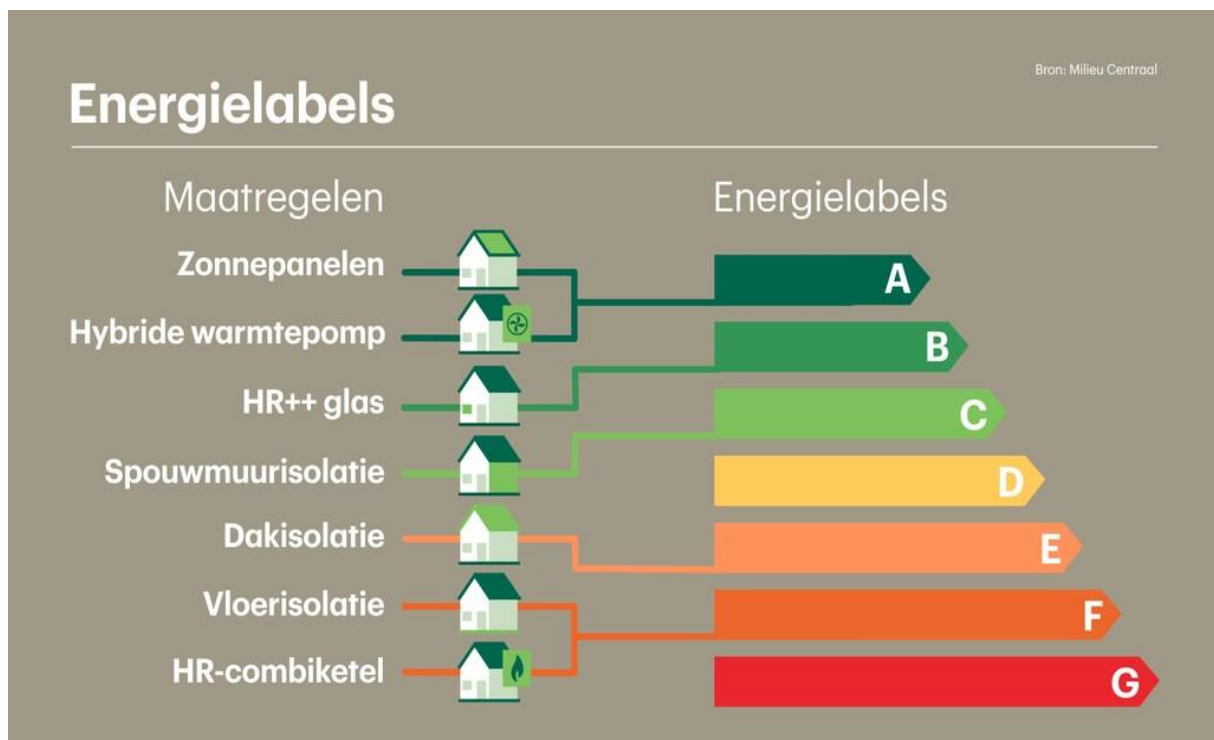
Een waardebepaling is geen taxatie

Wil je weten of de vraagprijs van een woning die je op het oog hebt reëel is dan hoef je geen taxatie uit te laten voeren, maar kun je een waardebepaling laten doen. Dit is een globale schatting van de waarde van een huis; een taxatie is een officiële waardebepaling. Je kunt een waardebepaling niet gebruiken om een hypotheek aan te vragen.

Energielabel aanvragen

Waarom een energielabel aanvragen?

Sinds 2015 moeten huiseigenaren bij verkoop van de woning een definitief energielabel hebben voor hun huis. Het energielabel laat zien hoe energie-zuinig het huis is. Label A is het zuinigst en G het minst zuinig. Het label geeft ook een goed beeld van energiebesparende kenmerken van het huis, zoals: isolatie, verwarming, beglazing, woningtype. Hoe hoger het energielabel, hoe beter het is voor de verkoop van je huis.



Verschil tussen definitief energielabel en voorlopig energielabel

Er is een voorlopig en een definitief energielabel. Het voorlopige label is geschat op basis van gegevens uit het Kadaster en op gegevens van andere vergelijkbare huizen. Iedere huiseigenaar heeft die in 2015 ontvangen en is bedoeld om mensen bekend te maken het energielabel van hun huis.

Als je jouw woning gaat verkopen, dan moet je een definitief energielabel aanvragen en overhandigen aan de koper van je woning. Doe je dit niet, dan moet je een boete betalen en die kan oplopen tot €405,- Een energielabel geldt voor 10 jaar.

Stap 10: de overdracht



Als de financiering rond is, is de overdracht van het huis de volgende stap. Op deze datum, die je van tevoren met de verkoper hebt afgesproken, doen jullie samen met de eventuele verkoopmakelaar een inspectieronde door het huis en neem je de meterstanden op.

Daarna breng je gezamenlijk een bezoek aan de notaris, waar de leveringsakte en de hypotheekakte worden getekend en waar de verkoper jou de sleutels van je nieuwe woning overhandigt.

Gefeliciteerd, je bent nu officieel eigenaar van je nieuwe huis en kan er verhuisd worden!

Wij hebben daar een mooie checklist voor.
Vraag hem hier op.

Heb je je droomwoning nog niet gevonden?



Wie op Funda zoekt, is eigenlijk al te laat: in no time is het maximum aantal bezichtigingen bereikt of is het huis zelfs al verkocht. Daarom moet je er razendsnel bij zijn zodra er een huis in de verkoop komt. Maar hoe kom je daarachter? MijnHuiszaken is een persoonlijke omgeving waarbij het woningaanbod realtime per e-mail ontvangt, **nog vóór de woningen** op Funda staan.

Via een gratis zoekprofiel op MijnHuiszaken.nl zit je altijd op de eerste rij. Komt er een woning te koop die voldoet aan jouw wensen, dan krijg je daar direct bericht van.

[Maak hier je gratis account aan.](#) Het verplicht je tot niets

Wie zijn wij?

Wij zijn een financieel onafhankelijk advieskantoor op het gebied van wonen en vergelijken van meer dan 55 geldverstrekkers het aanbod. Het is namelijk onze taak jou de hypotheek te adviseren die het beste bij je past en is afgestemd op jouw wensen en voorkeuren, waardoor je zorgeloos en comfortabel van je woning kunt genieten.

Vanuit onze vestigingen in Bladel en Breda staan we dagelijks voor je klaar.



Jose Smit
Financieel Adviseur
☎ 0652 05 56 17

JOSE SMIT, FINANCIËEL ADVISEUR

Adviseren zit in mijn bloed. Met meer dan 25 jaar ervaring als financieel adviseur weet ik waar ik het over heb. Dankzij deze ervaring kan ik alle keuzes goed afwegen en weet ik wat in de praktijk werkt en wat niet.

Ik geef je een advies waar je op kunt vertrouwen, degelijk en onafhankelijk en sta 24/7 voor je klaar!

Volgens mij is het kopen van een huis een feestje, dat geldt ook voor je hypotheek.



Henk Hermans,
Hypothecair Planner
☎ 0611 21 66 78

HENK HERMANS, HYPOTHECAIR PLANNER

Voordat je eigenaar bent van je droomwoning moet er veel geregeld worden. Ik help je graag met het regelen van de juiste hypotheek en de daarmee samenhangende financiële zaken.

Met mijn ruim 30 jarige ervaring garandeer ik je een passend advies, waardoor je straks comfortabel en zorgeloos van je droomwoning kunt genieten.

Ik ben adviseur voor de Kempen, regio Valkenswaard en regio Helmond.



Yolande Hermans
Office Manager
☎ 0622 89 98 87

YOLANDE HERMANS, OFFICE MANAGER

Ik ben Yolande Hermans, echtgenote van Henk.

Ik verricht administratieve en organisatorische werkzaamheden en werk nauw samen met Jose en Henk.

Ik zorg dat alle zaken achter de schermen soepel verlopen.

advieskeuze.nl



Klik hier voor reviews op [Advieskeuze.nl](https://advieskeuze.nl)



Bel of mail ons voor een gratis advies:
085 003 66 33 of wim@hypotheekkiezen.nl