

Huren of kopen?

Starten op de woningmarkt

Hypotheken

Financiële planning

Verzekeringen



Inhoudsopgave

Pagina Wil je huren of kopen?

- 6 Alles over huren
- 9 Alles over kopen

Je eerste huis kopen in 5 stappen

Stap 1: wat zijn jouw financiële mogelijkheden?

- 11 Begroten
- 12 Hoeveel kan ik lenen?
- 14 Hoeveel eigen geld heb ik nodig?
- 15 Kan ik met mijn inkomen een hypotheek krijgen?
- 18 Welke regelingen zijn er voor starters?
- 20 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Stap 2: op huizenjacht

- 21 Bestaande bouw of nieuwbouw?
- 24 Een appartement
- 25 Wat doet een aankoopmakelaar?
- 27 Hoe gaat een bezichtiging?
- 28 Bouwtechnische keuring

Stap 3: een bod uitbrengen

- 29 Hoe kan ik het beste bieden?
- 31 Het koopcontract

Stap 4: hypotheek regelen

- 33 Wat is onafhankelijk advies?
- 35 Hypotheekrente
- 37 Welke hypotheekvormen zijn er?
- 39 Verbouwen
- 41 Verduurzamen
- 44 Verduurzaming financieren
- 46 Verzekeringen

Stap 5: naar de notaris

- 48 Wat doet de notaris?
- 48 Inschrijving in Het Kadaster
- 49 Datum van passeren
- 49 Samenlevingscontract
- 49 Geregistreerd partnerschap of huwelijk

Een duidelijk verhaal dus.





Whitepaper



Ben je klaar voor jouw toekomst?

Je bent er klaar voor: starten op de woningmarkt. Maar hoe pak je dit aan? Kun je het beste gaan huren of toch kopen? Voor welke optie je ook kiest, je krijgt met een groot aantal uitdagingen te maken. Met de juiste voorbereiding kom je er wel. In deze startergids geven we je meer informatie over starten op de woningmarkt. Je leest alles over de voor- en nadelen van huren en kopen. Ook hebben we een handig stappenplan voor je uitgeschreven mocht je besluiten om een huis te kopen. Kortom: hier vind je alles wat je moet én wilt weten over starten op de woningmarkt.

Onafhankelijk advies

Worden je verhuisplannen concreet? Dan helpen we je ook met onafhankelijk advies. Dat betekent dat we uit alle aanbieders altijd het beste hypotheekaanbod voor je selecteren. Een aanbod dat helemaal bij je persoonlijke woonwensen past. Zo weet je precies hoeveel je kunt [lenen](#), wat dat voor je [maandlast](#) betekent, welke energiebesparende maatregelen je kunt financieren, maar ook welke verzekeringen nodig én onnodig zijn. **Een duidelijk verhaal dus.**





Wil je huren of kopen

Huren of kopen? Voor veel starters een groot dilemma.

De woningmarkt raakt steeds meer in de knel. Het wordt daardoor voor consumenten steeds moeilijker om een koop- of huurwoning te bemachtigen. Wat doe jij in de huidige markt? Ga jij voor huren of wil je toch kopen?

Woningmarkt onder druk

De woningmarkt staat onder druk: het aanbod van koopwoningen is beperkt en de prijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Ook de huurmarkt zit op slot: de huurprijzen stijgen en de wachtlijsten zijn lang. Voor een sociale huurwoning moet je lang ingeschreven staan of verdien je te veel. Een woning in de vrije sector is voor veel huurders niet te betalen.

Wat zijn jouw toekomstplannen?

Als je twijfelt tussen huren of kopen, helpt het om jouw woonwensen en toekomstplannen op een rijtje te zetten. Het kan zijn dat je nu vrijgezel bent maar wel graag met je toekomstige partner wil samenwonen. Of je woont al samen maar hebt een kinderwens. Vraag jezelf ook af waar je wil wonen en hoe lang? Wil je een woning die je aan kunt passen aan jouw woonwensen? Ben je bereid zelf je woning te onderhouden of heb je geen tijd en energie om zelf te klussen?



Wat is je financiële situatie?

Om een juiste afweging te kunnen maken tussen huren en kopen, is het ook van belang je zelf op financieel gebied een aantal vragen te stellen. Hoe belangrijk vind je stabiele maandlasten? En kun je eventuele veranderingen in je financiële situatie goed opvangen? Wil je vermogen opbouwen? Als je op deze vragen antwoord hebt, kun je je gaan oriënteren. Besluit je te gaan kopen, maak dan zeker een afspraak met De Hypotheekshop om te [berekenen](#) wat je maximaal kunt lenen. Met je maximale hypotheekbedrag op zak kun je namelijk veel gerichter zoeken.





Wil je huren of kopen

Startersregelingen: een steuntje in de rug

Wij kunnen je ook meer informatie geven over speciale startersregelingen. Deze startersregelingen kunnen aardig wat financieel voordeel opleveren, omdat je op een verantwoorde manier meer of goedkoper kunt lenen. Met een Starterslening kun je bijvoorbeeld vaak nét dat beetje extra lenen om toch een huis te kunnen kopen. Daarnaast betaal je de eerste drie jaar geen rente en aflossing, en dus houd je je maandlasten betaalbaar. We kijken graag samen met jou voor welke regeling je in aanmerking komt. En of er nog aanvullende voorwaarden zijn.

Om je op weg te helpen hebben we een aantal voor- en nadelen van kopen vs. huren voor je op een rijtje gezet:

Voordeel kopen

- Je kunt eindelijk zelf bepalen hoe je huis eruit komt zien. Je kunt verbouwen, de muur verven of een andere vloer leggen: jij bepaalt.
- Je bouwt vermogen op omdat je iedere maand hypotheekrente en aflossing betaalt. Aan het einde van de looptijd is het huis dus van jou. Je 'gooit' dus geen geld weg.
- Je profiteert als de waarde van je huis stijgt.
- Als je de hypotheekrente vastzet, zijn je maandlasten voor een langere tijd vrijwel stabiel.

Nadelen kopen

- Je hebt veel eigen geld nodig bij het kopen van een huis. Zo betaal je vaak de kosten koper boven op de vraagprijs. Omdat je tegenwoordig nog maar 100% van de marktwaarde van een huis kunt financieren in je hypotheek, moet je dit geld zelf inleggen.
- Kopen is niet zonder risico: het huis dat je nu koopt kan in de toekomst minder waard worden. Als je jouw huis dan wilt verkopen, lijdt je verlies. Ook loop je kans op een restschuld door bijvoorbeeld gedwongen verkoop in verband met een relatiebreuk.
- Onderhoudskosten van het huis zijn voor eigen rekening: een nieuwe CV, een nieuw dak of een likje verf moet je allemaal zelf betalen naast de kosten voor de koop van het huis.
- Toekomstige kosten voor verduurzaming.
- De verzekeringen voor je huis en lokale belastingen komen voor eigen rekening.

Het is natuurlijk helemaal aan jou om te bepalen of je liever een huis koopt in plaats van huurt. Toch helpen wij je graag met een keuze maken. Een De Hypotheekshop-adviseur kan je helpen om het hele financiële plaatje in kaart te brengen. Want waar je ook woont, wij willen dat je er thuis voelt. **Maak vrijblijvend een [afspraken](#) om jouw mogelijkheden te bespreken.**



Alles over huren

Als je een woning gaat huren, krijg je onder andere te maken met huurvormen, het inschrijven bij een woningcorporatie, het huurcontract én mogelijk met huurtoeslag. Wil je de woning opzeggen, bijvoorbeeld omdat je een koopwoning gaat kopen, dan heb je doorgaans een opzegtermijn van een of twee maanden.

Sociale-huurwoning

Sociale-huurwoningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie. Het zijn goedkopere huurwoningen die bestemd zijn voor mensen met een lager inkomen. De huurprijs van deze woningen is aan een maximum gebonden. Wil je weten of je binnen de inkomensgrens van een sociale-huurwoning valt? En aan welke voorwaarden je moet voldoen als je in aanmerking wilt komen voor een dergelijke woning? Check het [hier](#). Als huurder van een sociale-huurwoning kun je mogelijk ook huurtoeslag krijgen. Houd er wel rekening mee dat de wachtlijsten voor sociale-huurwoningen vaak erg lang zijn en ook verschillen per regio. Het is daarom goed om je zo snel mogelijk als woningzoekende te registreren.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Om in aanmerking te komen, moet jouw persoonlijke situatie aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo mag je niet te veel verdienen. Ook mag de huur niet te hoog, maar ook niet al te laag zijn. Daarnaast is het van belang of je alleen of samen woont en wat voor soort huurhuis je hebt. Op de website Toeslagen.nl van de Belastingdienst kun je een [proefberekening](#) maken.

Wil je huurtoeslag aanvragen? Lees dan [hier](#) hoe je dat het beste kunt doen.

Vrije-sectorwoningen

Voor vrije-sectorwoningen geldt geen maximale huurprijs voor de woning. Ook de jaarlijkse huurverhoging is in principe vrij tenzij er iets over in het huurcontract vermeld staat. Als huurder van een vrije-sectorwoning kun je geen huurtoeslag aanvragen. Dit type woning is doorgaans van een particulier.





Alles over huren

Duurhuurders

Huurders in de particuliere sector betalen iedere maand een fors bedrag aan huur, soms meer dan 1.000 euro per maand. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en – volgens de huidige regels in veel gevallen – te weinig voor een hypotheek. Een meerderheid van de Tweede Kamer wil daar iets aan doen. Er gaan steeds meer stemmen op om niet alleen het inkomen, maar ook het uitgavenpatroon van een aspirant-huizenkoper bepalend te laten zijn bij een hypotheekaanvraag. De AFM is het overigens niet eens met het voornemen om de leennormen op te rekken. Volgens de AFM leidt dit tot te hoge leningen voor mensen die dat niet kunnen dragen. Ben jij een duurhuurder? Plan dan zeker een gratis kennismakingsgesprek in met een hypotheekadviseur. Wij kunnen je adviseren welke stappen je concreet kunt zetten om je kans op een hypotheek te vergroten.



Huurverhoging

Als je een huurwoning hebt, moet je ook rekening houden met de jaarlijkse huurverhoging. Over het algemeen verhogen de meeste woningverhuurders de huur jaarlijks op 1 juli. Afspraken over huurverhoging kun je vinden in het huurcontract. Voor sociale-huurwoningen bepaalt de overheid jaarlijks met hoeveel procent de huur van deze woningen maximaal verhoogd mag worden. Voor sociale-huurwoningen geldt dat de huur nooit hoger kan worden dan de maximum huurprijs die geldt voor jouw sociale huurwoning.



Alles over huren

Huurcontract

In een huurcontract staan de afspraken tussen de huurder en verhuurder van een woning. Het huurcontract bevat een omschrijving van de woonruimte, de huurprijs en het tijdstip en de wijze van betaling, huisregels, de hoogte van een eventuele borg, maar ook bijvoorbeeld hoe de huur opgezegd moet worden. Ook kan er in het huurcontract beschreven staan welke vormen van onderhoud en reparatie van de woning voor rekening van de huurder zijn en welke klussen de verhuurder moet oppakken. Houd er rekening mee dat de eigenaar (woningcorporatie of particulier) van de woning vaak eist dat de woning, na opzegging van het huurcontract, weer in de oude staat teruggebracht moet worden. Het kan dus zijn dat jij die felgroene muur nog even wit moet maken voordat je vertrekt.

Huren? Vergeet je verzekeringen niet!

Ook als je huurt is het van belang om goed na te denken over een overlijdensrisicoverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering. Als je samenwoont in een huurwoning, kun je de huur met z'n tweeën prima opbrengen. Maar wat gebeurt er als je partner overlijdt of arbeidsongeschikt wordt? Kan de ander dan aan de huur en andere vaste lasten blijven voldoen? Het kan dus verstandig zijn om toch een (minimale) overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.



Alles over kopen



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen is leuk en spannend. Er komt veel op je af. Bezichtigen, bieden, een hypotheek regelen, noem maar op. Vraag jij je af welke stappen je moet ondernemen en wat je allemaal moet regelen voordat je eerste huis eindelijk van jou is? Wij helpen je graag op weg!

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden?

Als je een huis wilt gaan kopen, is het belangrijk om eerst te weten wat je financiële mogelijkheden zijn. Het antwoord hangt af van een aantal zaken. Koop je alleen of met een partner? Heb je zelf flink gespaard of kan je familie bijspringen? Kom je in aanmerking voor een starterslening? Op onze website kun je je maximale hypotheek berekenen. Dit is een indicatie. Zeker weten wat je maximaal kunt lenen? Neem dan contact op met een van onze adviseurs bij jou in de buurt.

Wil je graag bestaande bouw kopen? Houd dan naast de maximale hypotheek ook rekening met de overdrachtsbelasting. De kosten koper bestaan uit kosten voor de aankoop van de woning én kosten die je maakt om de woning te financieren. [Bereken](#) jouw kosten koper met onze online tool.

Heb je (nog) geen vast contract? Kijk dan eens naar de Perspectiefverklaring (uitzendkrachten) of de Arbeidsmarktscan (tijdelijke contracten zonder intentie)! Met de [Arbeidsmarktscan](#) – oorspronkelijk een idee vanuit De Hypotheekshop – worden jouw kansen op de arbeidsmarkt in kaart gebracht zodat je wellicht tóch een hypotheek kunt afsluiten!

Stap 2: Op huizenjacht

Nu je weet wat er financieel mogelijk is, kan de huizenjacht beginnen. Ben je enthousiast over een huis? Dan is het tijd voor een bezichtiging! Dit doe je niet alleen door goed rond te kijken in de woning, maar ook door van tevoren informatie te zoeken. Download onze [checklist](#) die je kan helpen bij de aankoop van een woning. Ook kun je ervoor kiezen om een aankoopmakelaar in te schakelen.





Alles over kopen

Stap 3: Een bod uitbrengen

Heb je je droomhuis gevonden? Dan kun je starten met onderhandelen. Denk van te voren goed na over je maximale bod. Bereken de waarde van het huis of kijk bijvoorbeeld in het Kadaster voor welke prijs andere huizen uit de buurt zijn verkocht. Reserveer ook geld voor een eventueel bouwdepot waarmee je een verbouwing kunt financieren. En vergeet niet om ontbindende voorwaarden in je bod op te nemen. Je kunt dan onder de koop uit als een van de vastgelegde redenen zich voordoet. Bijvoorbeeld omdat je de financiering niet rond krijgt. Denk na of je één van de volgende ontbindende voorwaarden wilt laten opnemen in het koopcontract:

- Voorbehoud van financiering
- Voorbehoud van bouwkundige keuring
- Voorbehoud van woonvergunning
- Voorbehoud van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

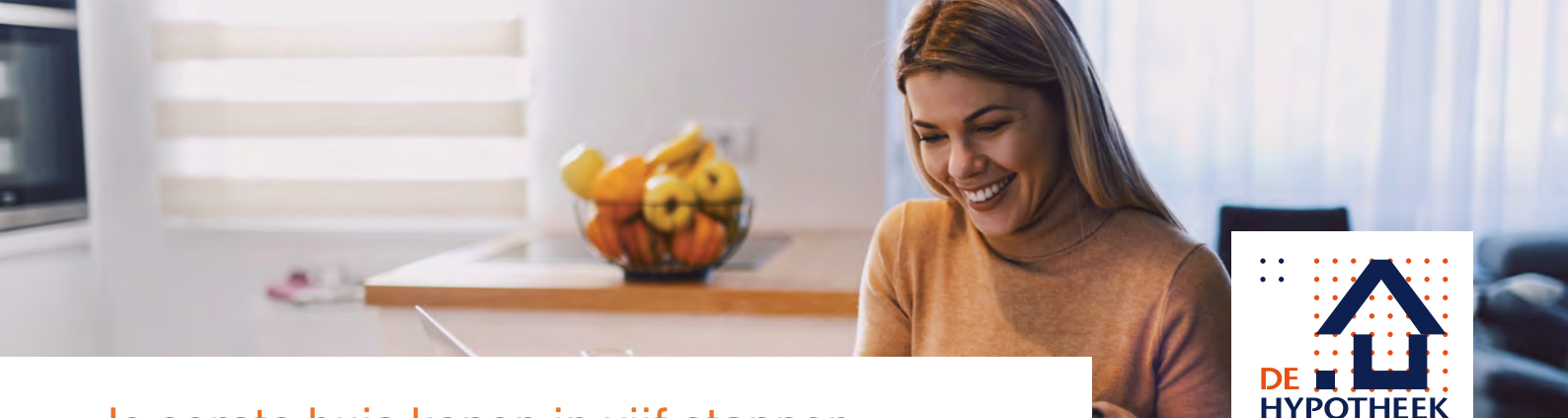
Stap 4: Hypotheek regelen

Is je bod geaccepteerd? Gefeliciteerd! Dan kun je het voorlopig koopcontract tekenen en de hypotheek gaan regelen. Vergeet ook niet om een notaris uit te kiezen, een taxateur te regelen en eventueel een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Kies je voor een lineaire hypotheek waarbij je in het begin van de looptijd meer betaalt en ieder jaar steeds minder rente betaalt? Of heb je liever een annuïtaire hypotheek waarbij je iedere maand dezelfde bruto lasten hebt? Onze adviseurs kijken samen met jou naar je wensen, inkomen en toekomstplannen. Nu al meer weten? Vergelijk aanbieders en actuele rentestanden.

Stap 5: Naar de notaris

Zodra je een passende hypotheek hebt gevonden, geef je de adviseur opdracht om je hypotheek aan te vragen. De officiële overdracht van het huis vindt plaats bij de notaris. De notaris leest samen met jou de stukken door en controleert of je alles geregeld hebt wat je moet regelen. En dan is het tijd om de eigendomsakte en de hypotheekakte te tekenen. Gefeliciteerd, het huis is nu officieel van jou!





Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? **Maak een begroting!**

Het Nibud stelt dat idealiter huishoudens niet meer dan de helft van hun inkomen kwijt zouden moeten zijn aan vaste lasten. Hoe meer mensen kwijt zijn aan de vaste lasten, hoe groter de druk op de portemonnee wordt. Bij onverwachte uitgaven of extra kosten, kan dit problemen opleveren.

Voordat je op zoek gaat naar een huur- of koopwoning, is het fijn om een goed beeld te hebben van je budget. Zorg dat je inzicht krijgt in je persoonlijke financiële situatie en maak een overzicht van je inkomsten en uitgaven. Zo zie je in een oogopslag hoeveel geld je maandelijks te besteden hebt én hoeveel je daarvan uitgeeft. Het Nibud onderscheidt [drie soorten uitgaven](#):

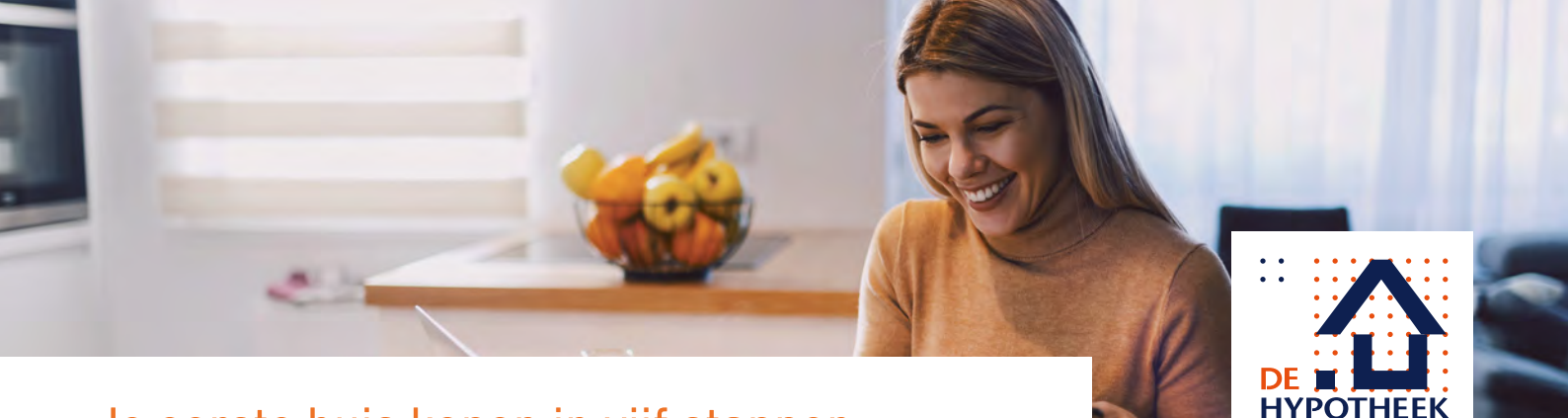
- Vaste lasten: dit zijn uitgaven die met enige regelmaat terugkomen. Denk aan huur of hypotheek, je energierekening, abonnementen en belastingen, kinderopvang, verzekeringen
- Reserveringen: dit is geld wat je opzij legt om later te kunnen uitgeven. Denk aan geld voor kleding, vakanties, een reserve om apparaten in huis te vervangen als ze kapot zijn etc.
- Huishoudelijke uitgaven: dit zijn wekelijkse uitgaven aan boodschappen en kleine uitgaven aan bijvoorbeeld de kapper of de drogist.

De organisatie adviseert inkomsten en uitgaven om te rekenen naar een gemiddeld bedrag per maand. Zo neem je ook uitgaven die ieder kwartaal, half jaar of jaar terugkomen mee en heb je een realistisch beeld van je maandbudget.

Rekening houden met de toekomst

Veel stellen kopen samen een huis als ze fulltime werken en nog geen kinderen hebben. Ze kijken dan naar woningen die binnen het maximale leenbedrag vallen. Wij adviseren nu al rekening te houden met eventuele wijzigingen in je persoonlijke situatie in de toekomst. Willen jullie graag kinderen of in de toekomst minder werken? Zorg er dan voor dat je de woonlasten in de nieuwe situatie ook nog kunt dragen en bedenk goed of maximaal lenen wel een verstandige keuze is. Houd daarbij ook rekening met je bestedingspatroon.





Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? Hoeveel kan je lenen?

Hoeveel kan ik lenen?

Als je je eerste huis gaat kopen, wil je eerst weten hoeveel je kunt lenen. Dat hangt van een aantal zaken af zoals je inkomen, het soort dienstverband, je leeftijd en je vaste lasten. Om je maximale hypotheek te berekenen, passen geldverstrekkers de zogenoemde woonquote toe. De woonquote is het percentage van jouw inkomen dat aan woonlasten besteed mag worden en wordt jaarlijks vastgesteld door het NIBUD. Op basis van de hoogte van je inkomen en de huidige hypotheekrente mag je een bepaald percentage besteden aan een hypotheek. De woonquote kan bij tweeverdieners hoger liggen, waardoor je meer zou kunnen lenen.

Hoe bereken ik mijn maximale hypotheek?

De maximale hypotheek is een indicatie van wat je ten hoogste kunt lenen op basis van je inkomen, en wat het maandbedrag wordt. Aan de resultaten van de berekening kunnen geen rechten worden ontleend, omdat uiteindelijk de geldverstrekker het laatste woord heeft. Houd er rekening mee dat je bij

de aankoop van een woning altijd eigen geld moet inbrengen. Onze maximale hypotheek rekentool houdt geen rekening met inkomensbestanddelen als overwerk. Tip: het is mogelijk om extra te lenen voor de verduurzaming van de woning. Je hypotheekadviseur kan je er meer over vertellen.

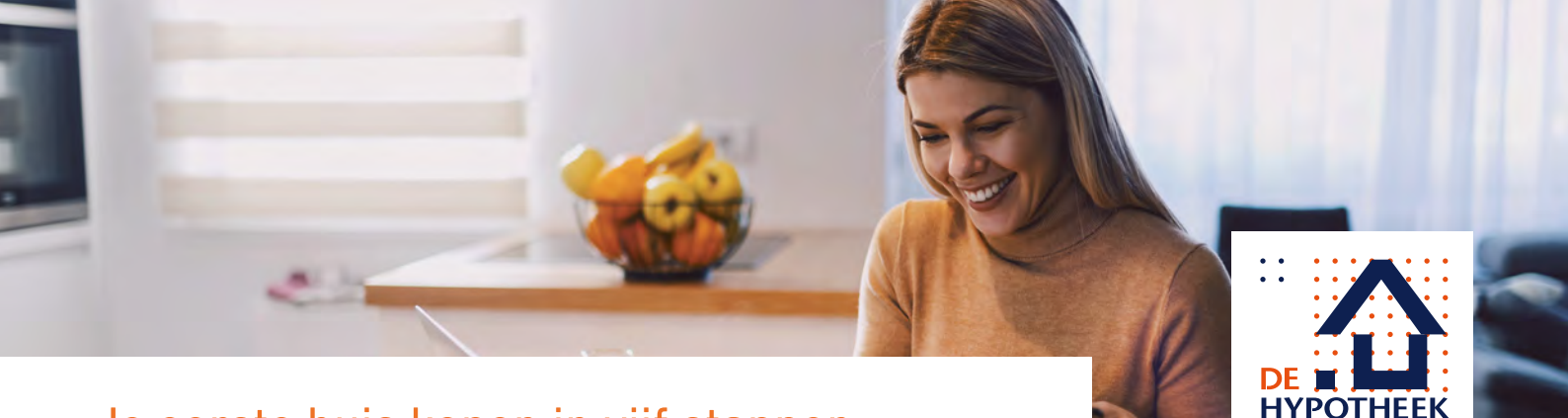
Bereken zelf wat jouw maximale hypotheek is en wat de maandlasten van je hypotheek zullen zijn.

Kan ik ook de maandlasten van mijn maximale hypotheek berekenen?

Als je op zoek bent naar een koopwoning dan is het fijn om een goed beeld te hebben van wat je maandelijks gaat betalen. De maandlasten van je hypotheek zijn afhankelijk van je inkomen, woningwaarde en hypotheekkenmerken. Wil je weten wat je maandelijks gaat betalen?

[Bereken](#) het zelf met onze handige tool.





Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Lenen met een studieschuld

Een studieschuld heeft invloed op het bedrag dat je maximaal kunt lenen. Om te voorkomen dat je totale maandlasten te hoog worden, krijg je minder hypotheek. Het kan interessant zijn om eerst je studieschuld volledig af te lossen met spaargeld of een schenking van je ouders. De hypotheekverstrekker gaat namelijk bij het berekenen van je maximale hypotheek altijd uit van het bedrag dat je totaal voor je studie hebt geleend. Alleen als je extra aflost, gaat de geldverstrekker meestal uit van de oorspronkelijke studieschuld minus het extra afgeloste bedrag.

Een studieschuld staat overigens niet geregistreerd bij Bureau Krediet Registratie (BKR). We raden je wel aan om je studieschuld tijdens het adviesgesprek met je hypotheekadviseur te melden. Een studieschuld heeft invloed op je maximale leenbedrag. Je wilt voorkomen dat je een hypotheek afsluit waarvan je de hypotheeklasten niet kunt betalen. Ook kan verzwijging later gevolgen hebben voor de eventuele kwijschelding van een restschuld door de NHG.

Lenen met een BKR-registratie

Als je een hypotheek afsluit, controleert de geldverstrekker bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) of je andere leningen hebt lopen én of er betalingsachterstanden zijn. Op basis van dit overzicht wordt bepaald of je in aanmerking komt voor een hypotheek.



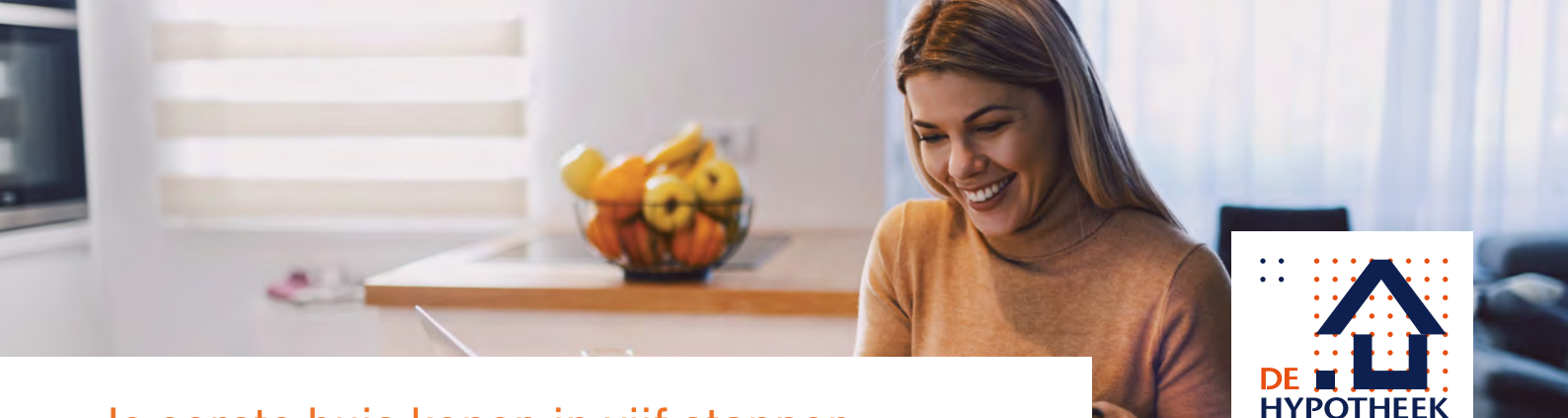
Let op: niet alleen persoonlijke leningen staan bij het BKR geregistreerd. Ook een roodstandlimiet, credit cards waarmee je gespreid kunt betalen en doorlopende kredieten worden genoteerd. Heb je een mobiele telefoon op afbetaling gekocht? Of heb je een private leaseauto? Ook dan sta je bij het BKR geregistreerd:

- **Mobiele telefoon**

Bij heel veel telefoonabonnementen krijg je een telefoon. Je betaalt dan elke maand voor je toestel via je abonnement. Koop op afbetaling is een lening en dus gelden dezelfde regels als voor andere leningen. Providers zijn verplicht om alle telefoons boven de € 250 aan te melden bij het Bureau Kredietregistratie (BKR). Wil je voorkomen dat jouw mobiele telefoon van invloed is op je leencapaciteit voor een hypotheek? Betaal dan je telefoon in één keer. Dan word je aankoop niet geregistreerd bij het BKR.

- **Private lease**

Heb je een private leaseauto? Dan kun je mogelijk veel minder lenen voor je hypotheek. Een private leasecontract wordt meestal geregistreerd bij het BKR en is daarom van invloed op je maximale leenbedrag. Grofweg kun je ervan uit gaan dat private lease de leencapaciteit op basis van het inkomen met één of tot anderhalf keer de cataloguswaarde van de auto verlaagt. Dit is wel afhankelijk van de duur van het contract en het afgesproken aantal kilometers per jaar.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? Hoeveel eigen geld heb je nodig?

Sinds 2018 kun je nog maar 100% van de woningwaarde lenen. Dat betekent dat je de kosten koper zelf moet betalen en je dus spaargeld nodig hebt. Kosten koper (k.k.) zijn de bijkomende kosten die jij moet betalen bij het kopen van een huis.

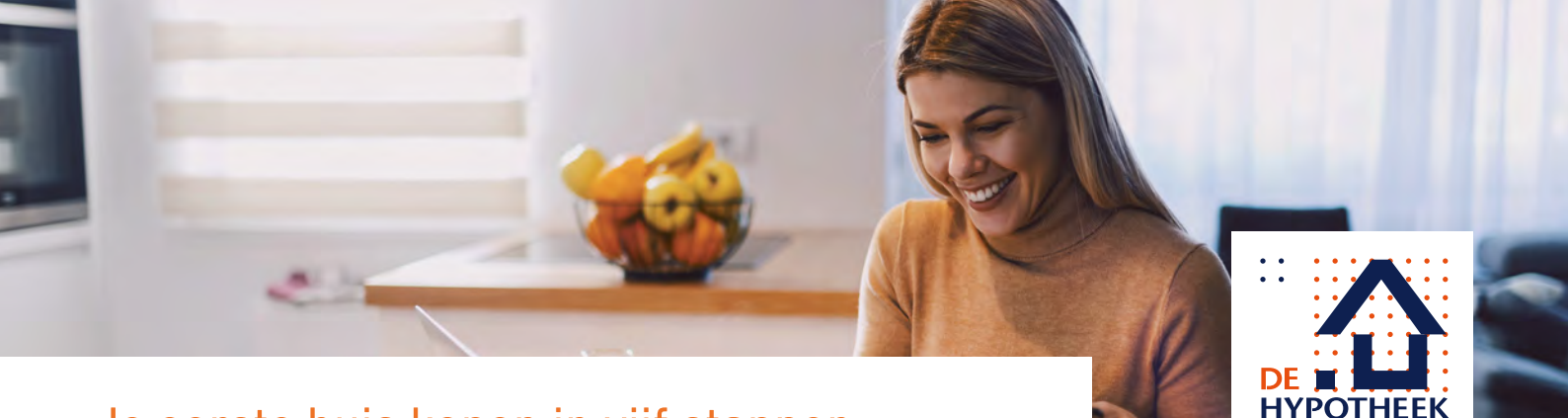
Kosten koper

De kosten koper bestaan uit kosten voor de aankoop van de woning én kosten die je maakt om de woning te financieren. Onder de aankoopkosten vallen de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, een bouwtechnische keuring en de notariskosten voor de levering. De financieringskosten bestaan uit notariskosten, kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), advies- en bemiddelingskosten, kosten bankgarantie en taxatiekosten. Houd rekening met een percentage van ongeveer 4% tot 5% van de aankoopsom voor deze kosten. Een deel van de 'kosten koper' is fiscaal aftrekbaar. Wil je weten wat de bijkomende kosten zijn bij de koop van je droomhuis? Je kunt de kosten koper zelf berekenen. Dit kan met de [tool](#) op onze site.

Hoe kom ik aan eigen geld?

Misschien heb je flink gespaard en kun je de kosten koper zelf betalen. Als je het als starter moeilijk hebt op de woningmarkt, dan is hulp van (groot)ouders is meer dan welkom. Dit kan met een belastingvrije schenking voor de eigen woning. (Groot)ouders mogen hun (klein)kinderen eenmalig een belastingvrije schenking voor eigen woning geven. Voorwaarde is dat jij als (klein)kind, of jouw partner, tussen de 18 en 40 jaar oud moet zijn. Schenken op de dag dat jij of je partner 40 wordt, mag ook nog. Ben je van plan de schenking aan een woning te besteden? Dan mogen je (groot)ouders een verruimde schenking doen van maximaal € 105.302,- (2021). Hiervoor gelden wel [regels en voorwaarden](#).





Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? **Kan je een hypotheek krijgen?**

Een geldverstrekker wil van te voren kunnen inschatten hoe zeker het is dat jij de komende jaren zonder problemen je hypotheeklasten kunt betalen. Hoe kleiner de kans op betalingsproblemen is, hoe minder risico de bank loopt en hoe eerder ze jou een hypotheek laten afsluiten. Denkt de bank veel risico te lopen, dan bestaat de kans dat jouw aanvraag afgewezen wordt.

Een hypotheek met een vast contract

Traditiegetrouw werd een arbeidscontract voor onbepaalde tijd gezien als goede indicatie van betalingszekerheid. Er is immers sprake van een vast jaarinkomen. Met andere woorden: heb je nu werk en heb je een vast contract? Dan is de inschatting dat dit zo zal blijven.

Een hypotheek zonder vast contract?

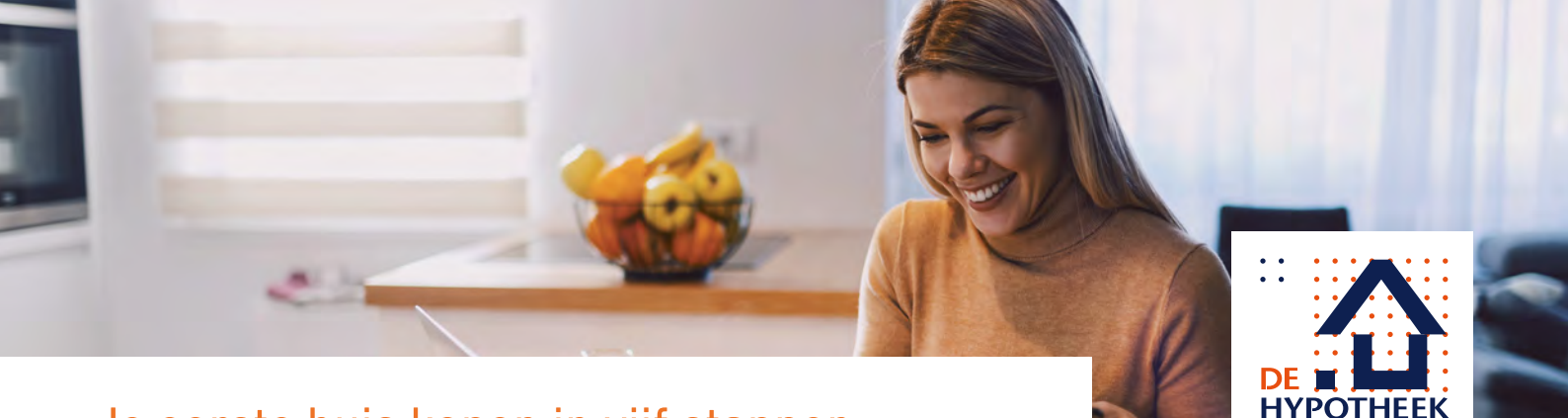
Met een flexibel inkomen toch een huis kopen? Er zijn verschillende oplossingen voor zzp'ers, freelancers en flexwerkers om zonder een vast contract, tóch een hypotheek af te sluiten en een huis te kopen.

- **Tijdelijk arbeidscontract**

Met een intentieverklaring van je werkgever, kun je aan de hypotheekaanbieder laten zien dat je werkgever wel van plan is om jou in vaste dienst te nemen. Een groot aantal aanbieders accepteert deze verklaring, een adviseur kan je er meer over vertellen.

- **Uitzendkrachten en flexwerkers**

Werk je op basis van losse contracten of voor een uitzendbureau? Dan kan er op basis van je jaarinkomen van de afgelopen drie jaar een gemiddeld inkomen worden berekend. Is dat voor jou niet mogelijk, omdat je arbeidsverleden te kort is of omdat het gemiddelde laag uitvalt? Met bijvoorbeeld de Arbeidsmarktscan of de Perspectiefverklaring kun je laten zien hoe jouw vooruitzichten zijn op de arbeidsmarkt. Met andere woorden: hoe groot de kans is dat jij altijd werk zult hebben, ondanks dat je geen vast contract hebt. Want misschien werk je wel in een sector waar de komende jaren alleen maar meer mensen nodig zijn.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

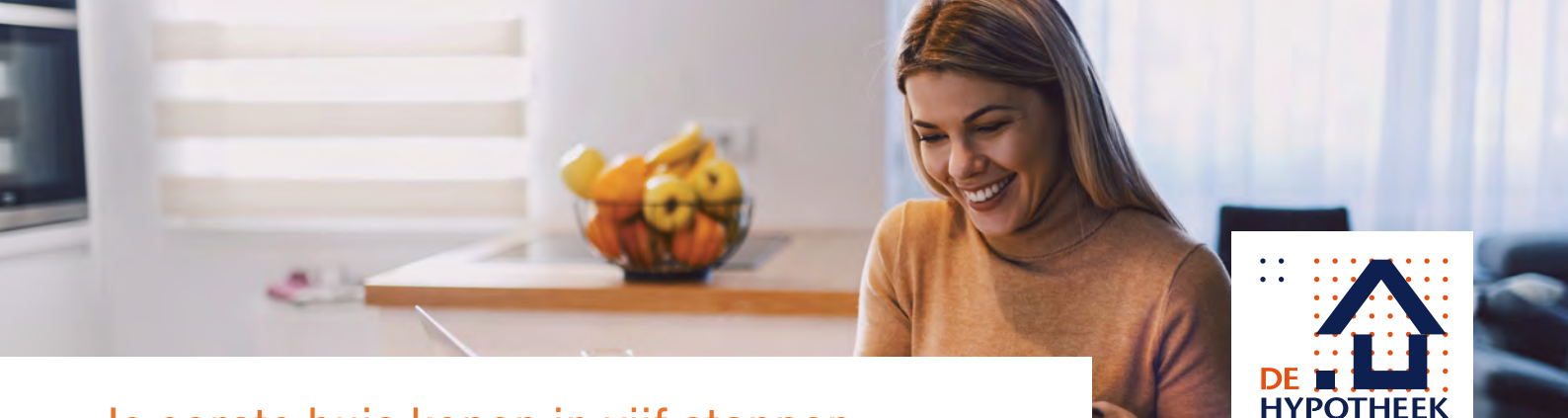
- **Zzp'ers en freelancers**

Een aantal geldverstrekkers kent speciale hypotheek regelingen voor zzp'ers. Meestal wordt aan de hand van de jaarcijfers van de afgelopen jaren je inkomen vastgesteld en hoeveel hypotheek je kunt krijgen. Daarnaast wil de hypotheekverstrekker weten wat het toekomstperspectief van je onderneming is, zodat zij ook een inschatting kan maken van hoe zeker jouw inkomen in de komende jaren is. Houd er wel rekening mee dat elke geldverstrekker een eigen werkwijze heeft, die ook kan afwijken van die van de Nationale Hypotheek Garantie.

Ben je een flexwerker, oproepkracht of aanvrager met een tijdelijk contract? Dan kan het lastig zijn om een huis te kopen. Je arbeidsverleden is misschien verbrokken en te kort. De geldverstrekker vindt dan dat er niet goed beoordeeld kan worden of je financieel gezien sterk genoeg bent om in de komende jaren elke maand af te lossen. Met een Perspectiefverklaring of de Arbeidsmarktscan kun je mogelijk toch een hypotheek krijgen.

Perspectiefverklaring

Met de perspectiefverklaring kun je als flexwerker makkelijker een hypotheek aanvragen voor het kopen van een eigen huis. Je kunt al een perspectiefverklaring krijgen als je een jaar voor een uitzendorganisatie hebt gewerkt. De perspectiefverklaring kijkt naar jouw toekomstige mogelijkheden en kansen om een inkomen te vergaren. Ook wordt het oordeel van je uitzendbureau over je (toekomstige) inzetbaarheid meegewogen. De perspectiefverklaring heeft bij grote hypotheekverstrekkers dezelfde waarde als een werkgeversverklaring.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

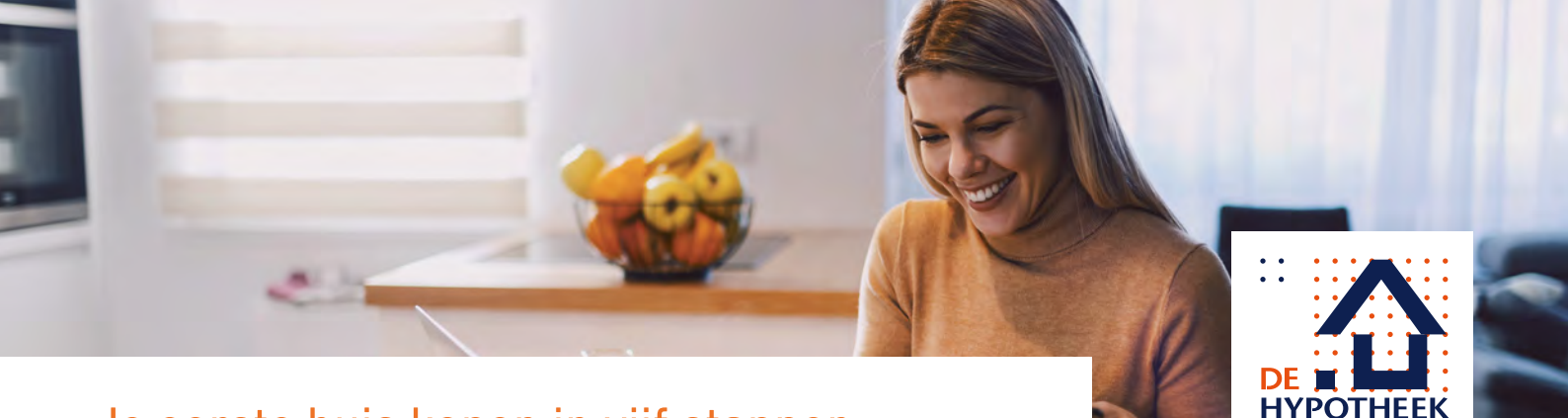
Arbeidsmarktscan?

Met de Arbeidsmarktscan kunnen geldverstrekkers naast je huidige inkomen ook je perspectief op de arbeidsmarkt en de toekomstbestendigheid van je inkomen meenemen in de hypotheekberekening. Aan de hand van een aantal vragen bepaalt de Arbeidsmarktscan jouw verdien capaciteit en jouw kansen om snel een nieuwe baan te vinden in jouw vakgebied. In deze online toets zijn allerlei gegevens aan elkaar gekoppeld, zoals je opleiding, werkervaring, ontwikkelingen in de branche en werkloosheidscijfers. Maar ook de regio waar je werkt wordt in kaart gebracht. Zien jouw kansen er goed uit en heb je een hoge score? Dan kan een geldverstrekker concluderen dat je de komende jaren je maandlasten kunt betalen. Misschien wel nét het beslissende duwtje in de rug om toch die hypotheek te kunnen krijgen!



Hoe vraag je de Arbeidsmarktscan aan?

Je kunt de Arbeidsmarktscan aanvragen via Arbeidsmarktkansen.nl of via je adviseur. Het kan slim zijn om dit al voor je op huizenjacht gaat aan te vragen. Vooraf kun je al kosteloos inzage krijgen in de score en de verdien capaciteit, waardoor je houvast hebt bij het bieden op een woning. Als jouw bod op een koopwoning is geaccepteerd, dan kun je de Arbeidsmarktscan daadwerkelijk aanvragen. Het rapport heeft dezelfde waarde als een vast contract of een contract met intentieverklaring van de aanvrager. Je adviseur kan je precies vertellen bij welke geldverstrekkers (met of zonder NHG) je op basis van deze scan een hypotheekvraag kunt indienen.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? Zijn er startersregelingen?

Er zijn speciale regelingen voor starters die aardig wat financieel voordeel kunnen opleveren, omdat je op een verantwoorde manier meer of goedkoper kunt lenen. Welke landelijke regelingen zijn er? En hoe werken ze?

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. Je leent het maximale bedrag bij de geldverstrekker en een aanvullende lening bij het [Stimuleringsfonds Volkshuisvesting](#) (SVn). Hiermee overbrug je het verschil tussen de prijs van het huis en de hypotheek bij de geldverstrekker. Je betaalt de eerste 3 jaar geen rente of aflossing, en dus houd je je maandlasten betaalbaar. Op de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting kun je opzoeken of jouw gemeente een Starterslening aanbiedt.

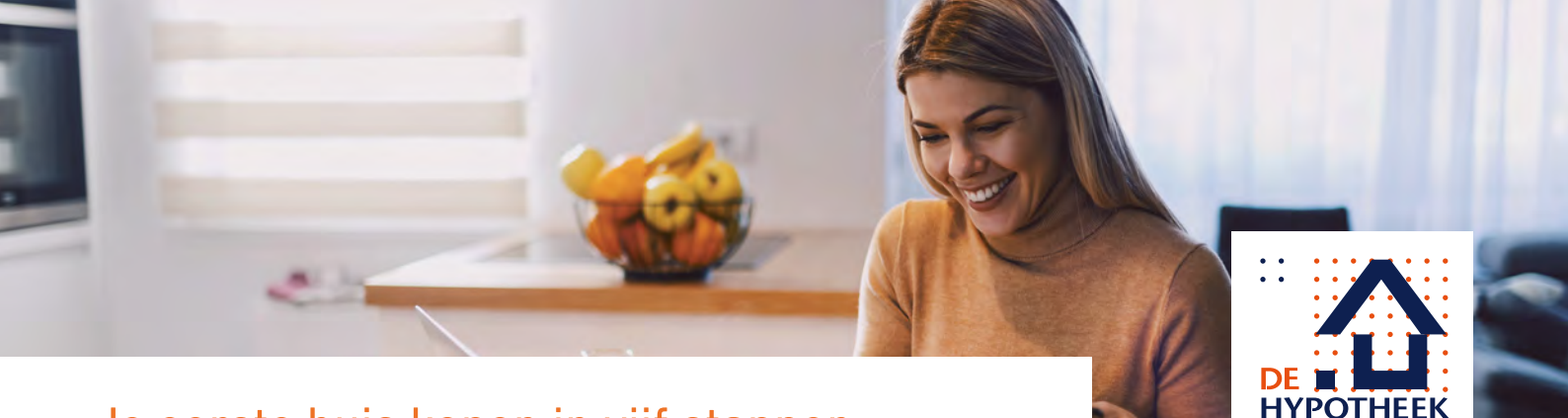
De gemeente of een lokale woningbouwvereniging biedt samen met SVN Startersleningen aan. De hoogte van de Starterslening wordt bepaald aan de hand van je inkomen en de woningprijs. Na drie jaar wordt er een inkomenstoets gedaan om te bepalen wat je maandlasten dan gaan worden.

Er is een aantal voorwaarden waaraan je moet voldoen om in aanmerking te komen voor een Starterslening: je moet minimaal 18 jaar zijn, voor de eerste keer een huis kopen en zelf in het huis gaan wonen. De gemeente die de lening aanbiedt, kan nog aanvullende voorwaarden stellen. Je Hypotheekshop-adviseur kan je daar alles over vertellen en uiteindelijk voor jou de aanvraag doen.

Voordelen

- Je sluit altijd een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af
- Je maandlasten passen bij je inkomen
- Na de looptijd van 30 jaar heb je je hypotheek helemaal afgelost





Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Koopconstructies

Om een eigen koopwoning beter bereikbaar te maken voor starters, bestaan in Nederland verschillende koop- en/of leenconstructies. We lichten er twee uit:

Duokoop

Duokoop is een nieuwe manier om een huis te kopen. Met Duokoop koop je een huis en pacht je de grond. Hierdoor kun je een duurder huis kopen en zijn je maandlasten lager. Je pacht de grond zolang als je wilt en je kunt de grond kopen wanneer je daaraan toe bent.



Voordelen

- Je kunt een (duurdere) woning kopen
- Lagere maandlasten omdat je geen aflossing hebt op de grond
- De maandelijkse pacht van de grond blijft, op inflatiecorrectie na, gelijk
- De grond gebruiken zoals je wilt
- Je profiteert van de waardeontwikkeling van de woning. De winst op de grond is voor het pensioenfonds

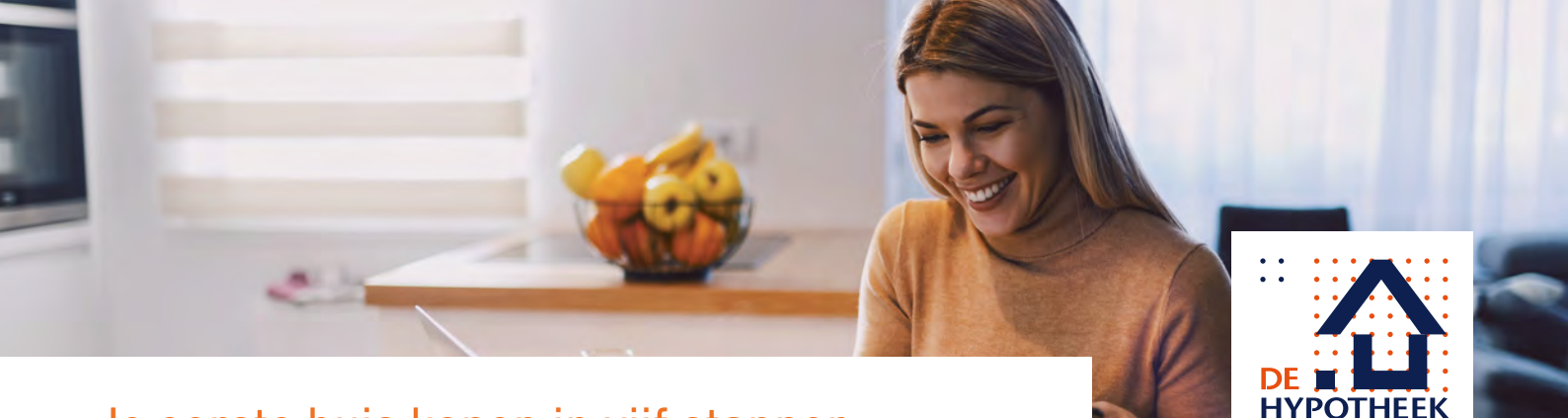
Koopgarant

Dankzij Koopgarant kun je ook met een lager inkomen een huis kopen. Je krijgt korting op de koopprijs en hoeft dus een minder hoge hypotheek af te sluiten. De aanbieder van Koopgarant vangt het verschil op. Als de woning naderhand verkocht wordt, dan delen koper en verkoper de winst of het verlies volgens een van tevoren afgesproken percentage. Je Hypotheekshop-adviseur weet of er aanbieders van Koopgarant in jouw regio zijn.



Voordelen

- Je bent voor 100% eigenaar van de woning
- Lagere maandlasten
- Voor nieuwbouwwoningen en voormalige huurwoningen



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 1: Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? **Nationale Hypotheek Garantie**

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is één van de belangrijkste hypotheekregelingen in Nederland en wordt uitgevoerd door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Het fonds staat via NHG garant voor de terugbetaling van je hypotheek aan de geldverstrekker, als je daar onverhoopt problemen mee krijgt. In ruil voor deze zekerheid, kan de geldverstrekker jou rentekorting bieden. Hierdoor heb je mogelijk een lagere rente op je hypotheek. Je kunt een NHG hypotheek krijgen voor elke woning waarin je woont als je aan de NHG voorwaarden voldoet.

De voordelen van NHG

Met NHG ga je voor veilig, verantwoord en betaalbaar lenen en wonen en houdt je geld over voor andere dingen. De belangrijkste voordelen:

- Verantwoord lenen: een NHG hypotheek voldoet aan de normen die het Nibud stelt voor verantwoord lenen. Je leent dus niet 'boven jouw stand'.
- Goedkopere rente: omdat de geldverstrekker minder risico loopt aangezien NHG garant staat, ligt de hypotheekrente gemiddeld 0,45–0,50% lager. Voor de huidige NHG rentestanden zie onze rentevergelijker.
- Besparen op energie: je kunt energiebesparende voorzieningen meefinancieren. Denk aan zonnepanelen, dakisolatie en spouwmuurisolatie.
- Hulp bij betaalproblemen: kun je je NHG hypotheek buiten jouw schuld niet meer betalen? Samen met je hypotheekadviseur helpt NHG je een passende oplossing te vinden.
- Kwijtschelden restschuld: onder bepaalde voorwaarden kan NHG de restschuld die overblijft bij gedwongen verkoop kwijtschelden.

Weten of jij een NHG hypotheek kunt afsluiten?

Wil je meer weten over de voor- en nadelen van een hypotheek met NHG? De Hypotheekshop-adviseur kan je er in een vrijblijvend kennismakingsgesprek alles over vertellen. Het eerste gesprek is gratis!



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 2: Op huizenjacht! Ga je voor bestaande bouw of nieuwbouw?

Als je een nieuwbouwwoning koopt, is er een grote kans dat het huis nog gebouwd moet gaan worden. Daarom verschilt het kopen van een nieuwbouwhuis van een bestaande woning. Je betaalt als het ware steeds wanneer er een deel van het huis wordt opgeleverd. Daarom moet je bij een hypotheek voor nieuwbouw rekening houden met andere voorwaarden dan bij een hypotheek voor bestaande bouw.

Nieuwbouw

Ten eerste is het goed om te weten dat als je nieuwbouw koopt, je niet dezelfde kosten betaalt als wanneer je een bestaand huis koopt. Zo betaal je geen 'kosten koper' bij een nieuwbouwwoning maar koop je de woning vrij op naam. Kosten die in beide situaties wél van toepassing zijn, zijn:

- Kosten voor hypotheekadvies/bemiddeling
- Notariskosten (voor de hypothecaire inschrijving bij het Kadaster)



Let op dat de kosten voor een notaris enorm kunnen verschillen. Vraag daarom altijd een offerte aan bij verschillende notariskantoren zodat je de prijzen goed kunt vergelijken. Houd hiervoor bij een nieuwbouwwoning rekening met kosten van ongeveer €600,- en bij een bestaande woning met ongeveer €1.100,-.

Extra kosten nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning koop je meestal vrij op naam. Dat betekent dat je geen kosten voor de overdracht (kosten koper) betaalt. De volgende extra kosten zijn wel van toepassing voor nieuwbouw, al wordt een groot deel daarvan opgenomen in de berekening van de woningwaarde waardoor je dit kunt meefinancieren.

- De btw (omzetbelasting) over de koopsom, inclusief grond
- Kosten voor meerwerk
- Hypotheekrente tijdens de bouw: over de hypotheek betaal je rente, over het saldo van het bouwdepot krijg je rente
- Bouwrente: de rente die de bouwer of aannemer in rekening brengt omdat al met de bouw is begonnen terwijl de woning nog niet is verkocht



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Bij een nieuwbouwwoning duurt het vaak langer dan zes maanden voordat de bouw van jouw huis begint. Omdat een hypotheekofferte maar voor een bepaalde tijd geldig is, kan deze hierdoor verlopen. Wil je de hypotheekofferte verlengen, dan kan de geldverstrekker hiervoor kosten in rekening brengen: dit heet de bereidstellingsprovisie of ook wel verlengingskosten. De kosten voor verlenging verschillen per geldverstrekker, maar 0,25% per maand is een gebruikelijk percentage. Sommige geldverstrekkers rekenen zo'n percentage standaard over elke verlengde maand, anderen doen dit alleen wanneer de rente is gestegen.

Extra kosten bestaande bouw

Naast bovenstaande kosten, kun je er eigenlijk wel vanuit gaan dat je nog extra kosten gaat maken bij het kopen van een huis. Denk voor bestaande bouw bijvoorbeeld eens aan onderstaande:

- Heb je het huis met behulp van een makelaar gevonden? Dan betaal je de makelaar gemiddeld 1,5% courtage over de koopprijs.
- Een taxatierapport moet bijna altijd worden aangeleverd. De kosten daarvan bedragen € 500 tot € 600. Soms volstaat een modelwaarderapport of een WOZ-opgaaf.
- Soms moet je voor het aanvragen van een hypotheek ook een bouwkundige keuring laten doen wat meestal een paar honderd euro kost. Zeker bij een wat oudere woning is dit aan te raden.
- Ga je gebruik maken van NHG of van een starterslening? Ook daarvoor heb je extra geld nodig wat je niet in de hypotheek kunt meefinancieren: Voor NHG betaal je 0,7% van de koopsom en voor een Starterslening betaal je €750,-.

Daarnaast moet je bij een bestaand huis rekening houden met 'kosten koper', daarvoor betaal je een overdrachtsbelasting van 2% van de koopprijs. Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning.

Rekenvoorbeeld bestaande bouw

Om antwoord te geven op de vraag 'hoeveel geld heb je nodig om een huis te kopen?' hebben we onderstaand rekenvoorbeeld voor je gemaakt. We gaan er hieronder vanuit dat je een bestaande woning koopt van €300.000,-.





Je eerste huis kopen in vijf stappen



Rekenvoorbeeld bestaande bouw

Overdrachtsbelasting	€ 6.000
Notariskosten	€ 1.100
Taxatiekosten	€ 600
Bouwkundige keuring	€ 300 +
Makelaarskosten	€ 4.500
Kosten NHG	€ 2.100
Totaal	€14.600

In totaal heb je dan €14.600 eigen geld nodig om een huis te kopen, nog zonder dat de kosten voor het hypotheekadvies daarin zijn meegenomen. Ook zijn hier niet de extra's van bijvoorbeeld een NHG-hypothec of een starterslening in meegeteld.

Houd er daarnaast ook nog rekening mee dat je misschien wel verhuizers wilt inhuren of dat je nog nieuwe meubels wilt kopen. Nieuwe gordijnen? Een likje verf? Of misschien wel een nieuwe tuin? (zeker bij nieuwbouw). Ook dit zijn extra kosten die je met eigen geld moet betalen.





Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 2: Op huizenjacht! Een appartement

Een appartement kopen is net even wat ingewikkelder dan het kopen van een gewoon huis.

Als je een appartement koopt, krijg je namelijk te maken met een Vereniging van Eigenaren (VvE).

En met een VvE-bijdrage oftewel servicekosten.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Volgens de wet moeten appartementseigenaren een Vereniging van Eigenaren (VvE) vormen.

De VvE moet daarnaast actief zijn. Dit betekent dat er minimaal een keer per jaar vergaderd wordt, er een bestuurder, een voorzitter, een kascommissie en een beheerder is. Ook moet de VvE zorgen voor een meerjarenonderhoudsplan, verplichte verzekeringen en een begroting. Een goed functionerende VvE heeft een reservefonds voor groot onderhoud. Zo'n spaarpot is tegenwoordig wettelijk verplicht. Als koper is het raadzaam om te controleren hoeveel geld de VvE in kas heeft en hoeveel zij opzij heeft gezet voor onderhoud. Doe je dit niet, dan loop het risico om te moeten bijbetalen voor achterstallig onderhoud en onvoorziene uitgaven.

Geldverstrekker kijkt kritisch naar VvE

Geldverstrekkers mogen alleen een financiering verstrekken als de lening voor de consument op de lange termijn verantwoord is. Zij bepalen dit op basis van inkomen, de hoogte van de lening en de waarde van de woning. Ook beoordelen ze of Vereniging van Eigenaren (VvE) voldoende geld opzij heeft gezet voor onderhoud. Is dit niet het geval, dan kan het zijn dat de hypotheekaanvraag wordt afgekeurd.

Servicekosten

Als je graag een appartement wilt kopen, houd er dan rekening mee dat je naast je maandelijkse hypotheeklasten vaak ook servicekosten gaat betalen. Je doet er verstandig aan na te gaan hoeveel dit per maand is, aangezien je deze kosten ook bij je vaste maandelijkse lasten moet rekenen. Servicekosten zijn bedoeld voor gemeenschappelijke uitgaven zoals schoonmaak, onderhoud, verzekeringen en voorzieningen in het gebouw.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 2: Op huizenjacht! Wat doet een aankoopmakelaar?

Nu je weet wat er financieel mogelijk is, kan de huizenjacht beginnen. Ben je enthousiast over een huis? Dan is het tijd voor een bezichtiging! Dit doe je niet alleen door goed rond te kijken in de woning, maar ook door van tevoren informatie te zoeken. [Download](#) onze checklist die je kan helpen bij de aankoop van een woning. Ook kun je ervoor kiezen om een aankoopmakelaar in te schakelen.

Wat doet een aankoopmakelaar?

Een aankoopmakelaar helpt je bij het vinden en kopen van een huis. Check je zelf online op sites als Funda, Jaap en Huislijn welke nieuwe woningen er te koop worden aangeboden? Een aankoopmakelaar weet vaak al of en wanneer een huis in de verkoop staat voordat dit huis online komt te staan. In de huidige krappe woningmarkt kan dit zeker een voordeel zijn.



Verrassend advies

Een aankoopmakelaar behoedt je voor verkeerde beslissingen en keuzes. Ook kan hij of zij je adviseren in je zoektocht. Misschien wil jij heel graag in een bepaalde stad, type wijk of type huis wonen? Je aankoopmakelaar helpt je natuurlijk jouw droomwoning te vinden maar stelt ook alternatieven voor waar je misschien nog niet eerder aan gedacht had. Een minder populaire wijk waar veel woningen door starters gekocht worden, kan zich binnen korte tijd ontpoppen tot een gewilde regio.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Onderhandelen

Heb je jouw droomwoning gevonden? Dan geeft een aankoopmakelaar je advies bij het uitbrengen van een bod en de onderhandelingen. De onderhandelingen kunnen snel gaan maar soms moet je juist over een lange adem beschikken. In beide gevallen is het fijn als je dit proces uit handen kunt geven. Je aankoopmakelaar zal je ook adviseren een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren als daar reden voor is. Als de koop rond is, controleert je aankoopmakelaar het koopcontract zodat je niet voor vervelende verrassingen komt te staan.

Wel of geen aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar kan jouw steun en toeverlaat zijn in het aankoopproces van je droomwoning. Niet alleen is de makelaar vaak als eerste op de hoogte van huizen die op de markt komen, ook levert hij of zij advies met betrekking tot bieden, bouwtechnische keuring en het koopcontract. Wil je juist wel bepaalde onderdelen zelf regelen? Dat kan ook. Een aankoopmakelaar is niet goedkoop. Door delen zelf te doen kun je dus geld besparen.





Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 2: Op huizenjacht! Hoe gaat een bezichtiging?

Heb jij online een woning gevonden die je graag wilt bezichtigen? Plan dan bij de verkopende makelaar een bezichtiging in. Zeker als je net bent gestart met je zoektocht naar een geschikte woning, is het handig om een flink aantal huizen te bezichtigen. Op deze manier krijg je een goede indruk van wat er te koop is en wat voor jou de belangrijkste eisen zijn.

Bezichtig ook buiten je comfort zone

De woningmarkt is krap. Grote kans dat er veel meer huizenzoekers op zoek zijn naar jouw droomwoning. Ga daarom ook eens kijken in de plaatsen waar je in eerste instantie niet zo snel zou zoeken. Trek een flinke straal om je woonplaats en bekijk wat de mogelijkheden in de regio zijn. Het heeft ook zin om te gaan kijken in wijken die misschien op dit moment minder populair zijn maar wel de potentie hebben om in een paar jaar booming te worden.

Bereid je bezichtiging voor

Voorafgaand aan de daadwerkelijke bezichtiging kun je je al in een aantal zaken verdiepen. Bekijk de omgeving en check welke voorzieningen er zijn. Rijd ook al vast langs om een beeld te krijgen van de ligging van het huis. Aan welke kant ligt de tuin, staan de huizen dicht op elkaar, is er inkijk? Wat is je indruk van de veiligheid van de wijk? Zou je je er 's avonds met een gerust hart over straat gaan? Is er sprake van geluidsoverlast? Kortom: je kunt al best veel voorwerk doen voordat je gaat bezichtigen!

Bezichtigen is een kunst

Als je in korte tijd veel woningen gaat bezichtigen, zul je merken dat je binnen de kortste keren door de bomen het bos niet meer ziet. Zodra je een woning binnenstapt zie je namelijk van alles. Je let niet alleen op praktische zaken, maar zeker ook op je gevoel! Je proeft de sfeer, beoordeelt de mogelijkheden, richt het huis in je hoofd in met jouw meubels én stelt vragen aan de verkopende makelaar. Het is goed om per huis al deze indrukken kort voor jezelf samen te vatten. Met onze [Checklist Huis Bezichtigen](#) noteer je alles wat van belang is. Zo kun je later de huizen goed met elkaar vergelijken!





Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 2: Op huizenjacht! Bouwtechnische keuring

Als je een huis koopt heb je onderzoeksplicht. Dit betekent dat je op de hoogte moet zijn van de bouwkundige en juridische staat van het huis en van het bestemmingsplan van de gemeente. Voor onderzoek naar de bouwkundige staat, kun je een bouwkundige inschakelen. Die levert een keuringsrapport, waardoor jij kunt aantonen dat je aan de onderzoeksplicht hebt voldaan.

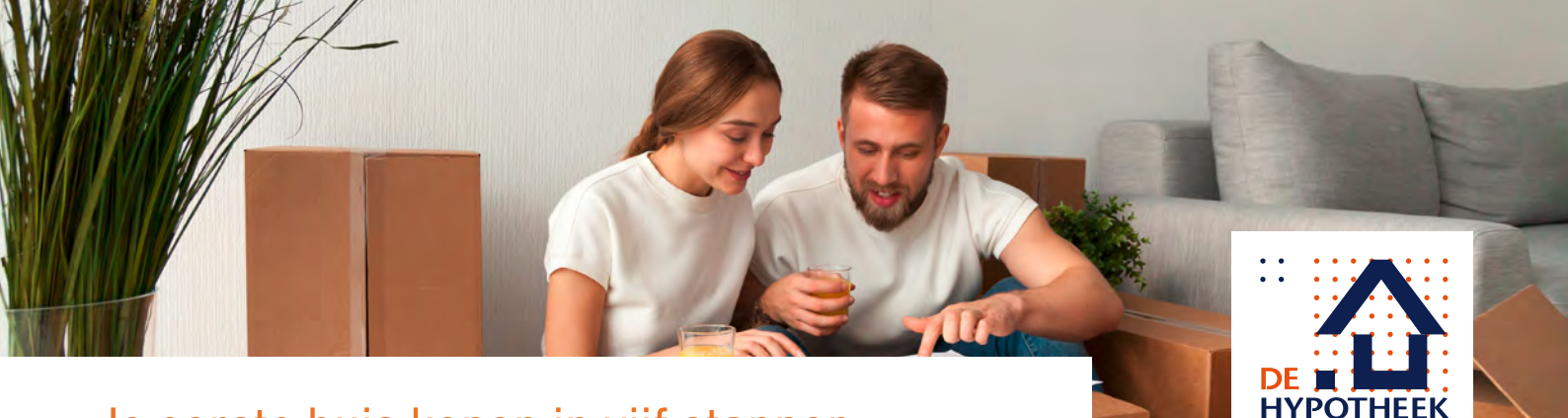
Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring is een onafhankelijke keuring van een bestaande woning. De keuring geeft in grote lijnen een beeld van de bouwkundige staat van de woning. Zo staat er bijvoorbeeld in het rapport in welke conditie de woning verkeert. Ook is er gespecificeerd welke (directe) kosten je moet maken om de woning in goede staat te brengen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen directe kosten die je moet maken om vervolgschade aan de woning te voorkomen (bijvoorbeeld een lekkage), kosten die je op termijn hebt om vervolgschade te voorkomen én kosten die je kunt maken om de woning te veiliger en comfortabeler te maken.

Valt het rapport tegen? Dan kun je opnieuw over de prijs onderhandelen of zelf onder de koop uit, als je dit in de ontbindende voorwaarden hebt opgenomen.

Duurzaam verbouwen

Een bouwtechnische keuring geeft je dus inzicht in de staat van je woning. Na de keuring ontvang je een keuringsrapport met een lijst met aanbevelingen. Geeft het rapport aan dat het dak op termijn vervangen moet worden? Dan kun je overwegen om die dakkapel die je al wilde plaatsen te combineren met dakisolatie en nieuwe dakbedekking. Hiermee ga je in de winter onnodig warmteverlies tegen en houdt je het bij hoge temperaturen lekker koel in huis.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 3: Een bod uitbrengen

Hoe kan ik het best bieden?

Ben jij op huizenjacht? Dan kun je waarschijnlijk wel wat hulp gebruiken. Zeker op de oververhitte woningmarkt. Vind je het huis van je dromen, dan moet je vaak snel handelen om te voorkomen dat het huis aan je neus voorbijgaat. Tegelijkertijd wil je niet te veel betalen. Hoe pak je dit aan?

Bereken je maximale hypotheek

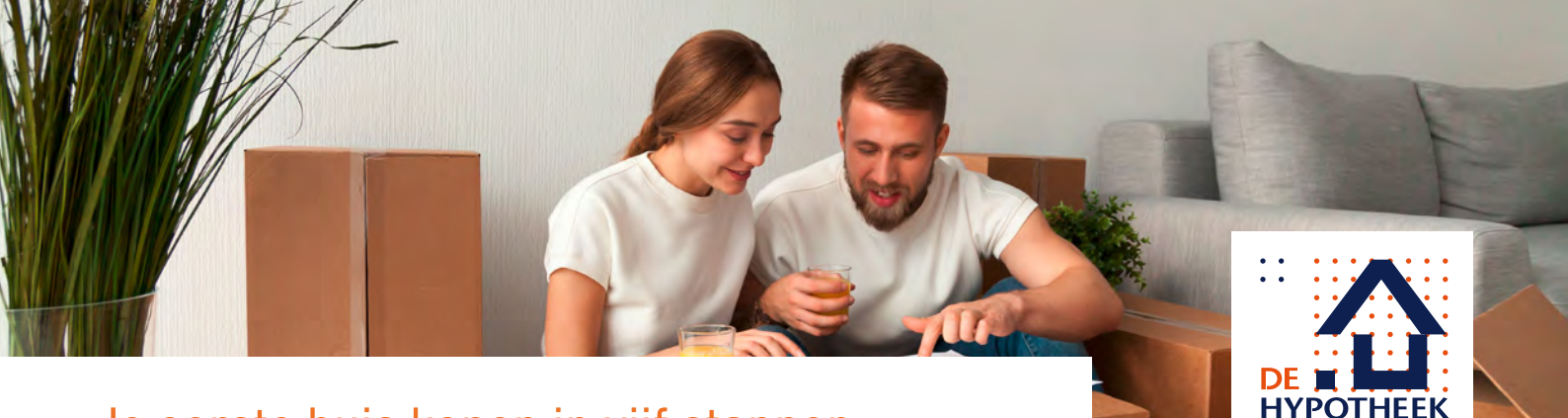
Zorg dat je goed voorbereid op huizenjacht gaat. Bereken van tevoren je [maximale hypotheek](#) of plan een gratis kennismakingsgesprek in bij De Hypotheekshop om zeker te weten wat je kunt lenen. Ga niet voor het absolute maximum. Het is namelijk zeer waarschijnlijk dat je persoonlijke situatie in de toekomst verandert: je gaat samenwonen, krijgt kinderen, wil parttime werken of een eigen bedrijf beginnen. Ook in de toekomst wil je je woonlasten kunnen blijven betalen. Je adviseur kan je hierin adviseren.

Biedstrategie: bepaal de eigenlijke woningwaarde

Er kan – zeker in de huidige markt – een relatief groot verschil zijn tussen de vraagprijs van een woning en de daadwerkelijke woningwaarde. Om je bod te kunnen bepalen, is het raadzaam om na te gaan wat de reële waarde van de woning is. Raadpleeg het Kadaster om gegevens van de woning en vergelijkbare woningen in de buurt op te vragen. Tegen een kleine vergoeding [download](#) je het Koopsommenoverzicht. Dit is een overzicht van recente en historische verkopen en koopsommen van verkochte huizen van het door jou opgevraagde postcodegebied en de omliggende gebieden. Let ook op het energielabel: met een slecht (F of G) label kun je in de toekomst te maken krijgen met flinke kosten voor verduurzaming. Bovendien zijn je maandelijkse energielasten hoger dan bij een energiezuinige woning.

Biedstrategie: je hoogste bod neerleggen

Nu kun je een bod gaan uitbrengen. Zoals gezegd zijn er in de huidige markt vaak meerdere kapers op de kust. Je kunt daarom overwegen om meteen je hoogste bod neer te leggen. De verkopende partij is vervolgens aan zet. Als je een goed bod hebt gedaan, is de verkoper mogelijk blij om het onderhandelingsproces snel af te kunnen ronden. Door snel te handelen, kun je andere kopers voor zijn.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Biedstrategie: bieden met een hypotheektoezegging op zak

Als jij al bij je hypotheekadviseur zekerheid hebt gekregen over je hypotheek en dit ook kunt aantonen, heb je mogelijk een voorsprong op andere huizenjagers. De verkoper kiest mogelijk eerder voor jou. Een bijkomend voordeel is dat je in deze situatie snel kunt handelen. Neem ondanks de hypotheektoezegging wel een voorbehoud van financiering in het voorlopige koopcontract op. De geldverstrekker kan je aanvraag namelijk weigeren, bijvoorbeeld als de woning niet aan de acceptatiecriteria voldoet of als de hypotheek toch te hoog uitpakt.

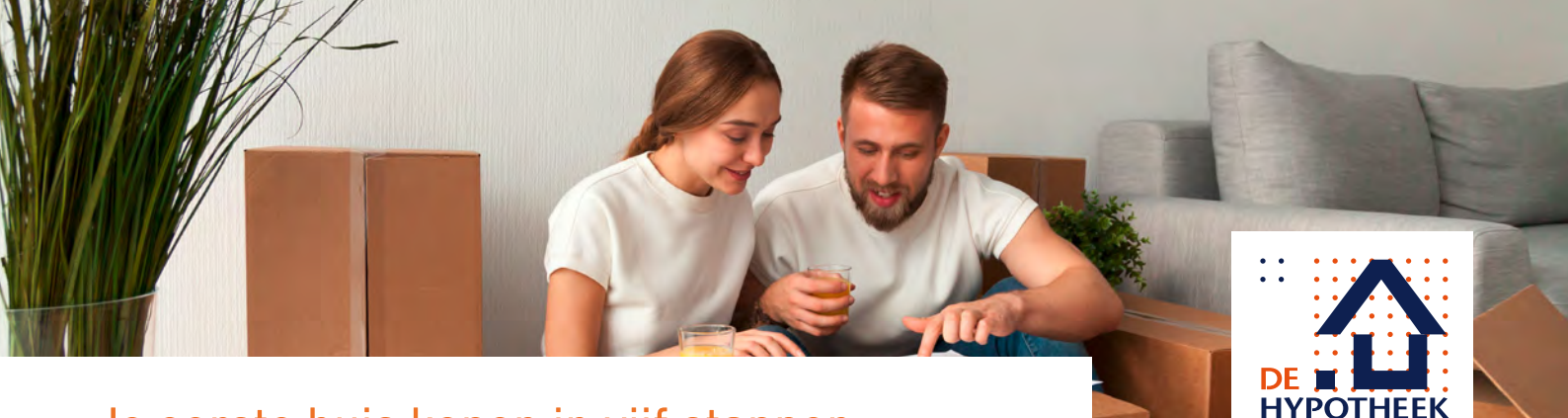
Biedstrategie: bieden bij inschrijving

Soms is er zo veel belangstelling voor een woning dat de verkopende makelaar een inschrijvingsprocedure organiseert. Geïnteresseerden mogen dan na een korte bezichtiging binnen een bepaalde tijd een bod op het huis neerleggen bij de verkoopmakelaar. Dit kan een openingsbod of het ultieme eindbod zijn. Degene met het hoogste bod en de beste voorwaarden krijgt als eerste de kans om in onderhandeling te gaan. Houd je hoofd koel en bied binnen je mogelijkheden. Ook hier geldt dat de verkopers vaak kiezen voor een bod zonder financieringsbehoud.



Biedstrategie: bieden door een aankoopmakelaar

Wil jij het hele aankoopproces uit handen geven? Schakel dan een aankoopmakelaar in. Hij of zij kent de woningmarkt goed, is goed geïnformeerd en kent de werkwijze van de verkoopmakelaar. Ook kan de aankoopmakelaar een goede biedstrategie voor je bepalen. Voor het inschakelen van een aankoopmakelaar moet je wel betalen.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 3: Een bod uitbrengen Het koopcontract

Is je bod geaccepteerd? Dan stelt de verkopende makelaar doorgaans het koopcontract op. In het koopcontract staat alle afspraken rondom de aankoop en verkoop van een woning: de koopsom, de datum van overdracht en de ontbindende voorwaarden.

Drie dagen bedenktijd

Zodra je het voorlopige koopcontract hebt getekend, is deze bindend. Je hebt wel als koper drie dagen (waarvan twee werkdagen) bedenktijd. Binnen deze drie dagen kun je nog van de koop afzien zonder dat je een boete hoeft te betalen. De bedenktijd gaat in zodra je de door jou en de verkoper getekende koopovereenkomst hebt ontvangen. Na deze drie dagen zit je aan de koopovereenkomst vast en kun je alleen nog onder het koopcontract uit als je ontbindende voorwaarden hebt opgenomen.

Ontbindende voorwaarden

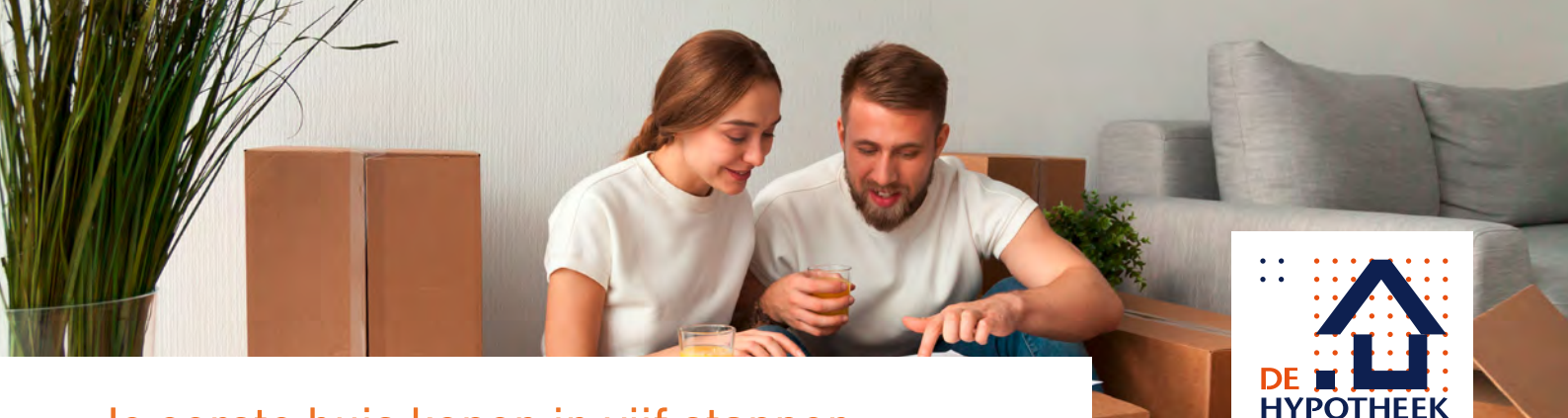
Ontbindende voorwaarden zijn voorwaarden die koper en verkoper in de koopakte hebben opgenomen en die de koop kunnen ontbinden. Een aantal belangrijke op een rij:

- **Voorbehoud van financiering**

Als je de financiering voor jouw droomhuis niet kunt voldoen, heeft dat gevolgen. In de meeste gevallen moet je een percentage van de koopsom als boete betalen. Daarom kan het verstandig zijn om toch het rond krijgen van de financiering als ontbindende voorwaarde in het koopcontract op te nemen. We adviseren je om altijd een voorbehoud van financiering in het koopcontract op te nemen. Meestal wordt uitgegaan van 6 tot 8 weken na het tekenen van koopcontract.

- **Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie (NHG)**

Wil je een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) afsluiten? Neem dan in het koopcontract op dat de koop niet doorgaat als je geen hypotheek met NHG kunt afsluiten.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

- **Voorbehoud bouwtechnische keuring**

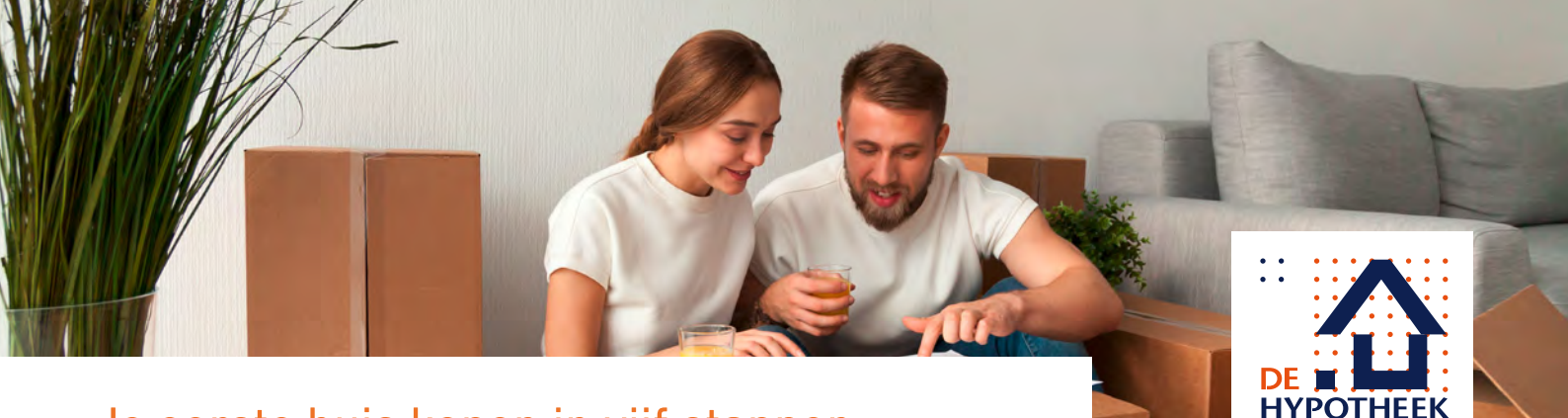
Neem altijd een voorbehoud technische keuring in het koopcontract op. Zeker als je een oud huis koopt en zelf geen expert bent. Je weet dan precies waar je aan toe bent. Als na de keuring blijkt dat het huis veel verborgen gebreken heeft, kun je nog van de koop afzien.

- **Voorbehoud wijziging woning**

Wil je jouw nieuwe woning grondig verbouwen of een onderneming starten vanuit huis?

Dan heb je hier vaak eerst toestemming van de gemeente voor nodig. Neem in het koopcontract op dat de koop niet doorgaat als je niet de benodigde vergunningen kunt krijgen.





Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen Wat is onafhankelijk advies?

Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen – en dus ook elk hypotheekadvies – is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 30 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat.

Alle aanbieders onder één dak

Als je gaat oriënteren voor een hypotheek denk je misschien het eerste aan je eigen vertrouwde bank. Daar doe je immers ook je andere geldzaken en vaak zit er een bekend gezicht aan de andere kant van de tafel. Maar bedenk wel dat de adviseur van een bank alleen werkt met eigen producten. Vergelijk het met een supermarkt waar je alleen producten van het huismerk kunt kopen.



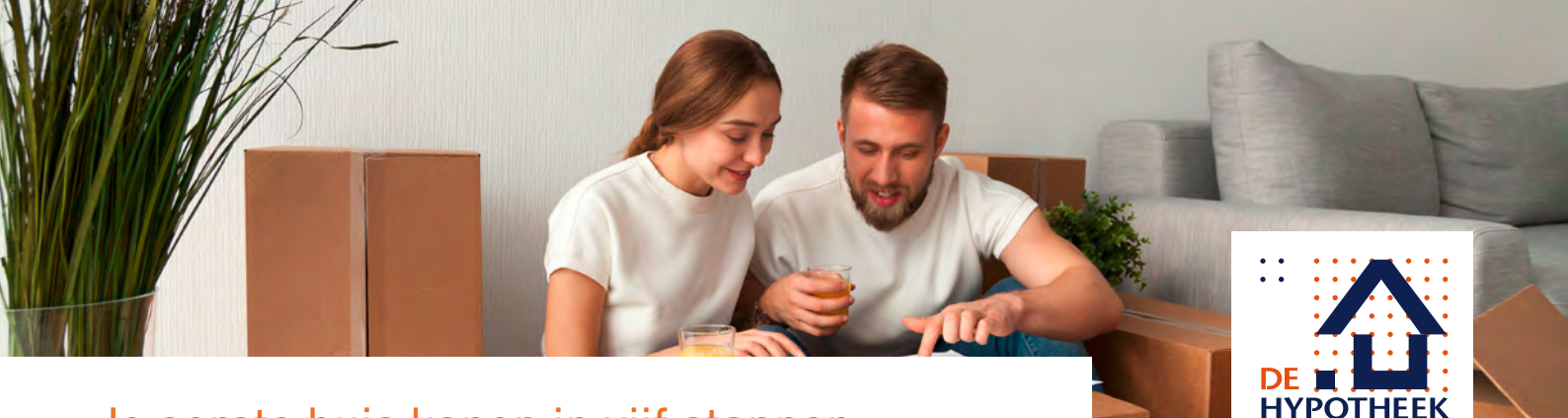
Een onafhankelijk hypotheekadviseur vergelijkt voor jou hypotheeken en andere financiële producten van alle soorten, maten en aanbieders – niet alleen de huismerken van banken. Dus als jij aanklopt voor een hypotheek, dan maakt de adviseur een uitgebreide vergelijking op basis van jouw persoonlijke voorkeuren en wensen. Bijvoorbeeld bij welke geldverstrekker je de gunstigste rente krijgt, of met betere voorwaarden. Het kan zelfs betekenen dat je adviseur je afraadt om voor een bepaald product te kiezen, als dat voor jou beter is.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Duidelijk verhaal

We houden er in ons advies rekening mee dat jouw hypotheek niet alleen nu een verstandige keuze is, maar ook in de toekomst voor jou betaalbaar blijft. Om je een verantwoord advies te kunnen geven, hebben we informatie nodig over je financiële situatie. En willen we weten of er veranderingen in je leven kunnen voordoen die invloed kunnen hebben op de betaalbaarheid van je hypotheeklasten. We leggen je uitgebreid uit wat er bij een hypotheek komt kijken. En wat de mogelijkheden op het gebied van aflossen zijn. Kortom: **een duidelijk verhaal.**



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen

Hypotheekrente

De rente is een belangrijk onderdeel van je hypotheek. De hoogte van de rente bepaalt namelijk voor een groot deel je woonlasten. Want hoe lager je hypotheekrente, hoe minder je maandelijks betaalt voor je hypotheek. De actuele hypotheekrente [verandert](#) bijna elke dag.

Is de laagste hypotheekrente ook de beste?

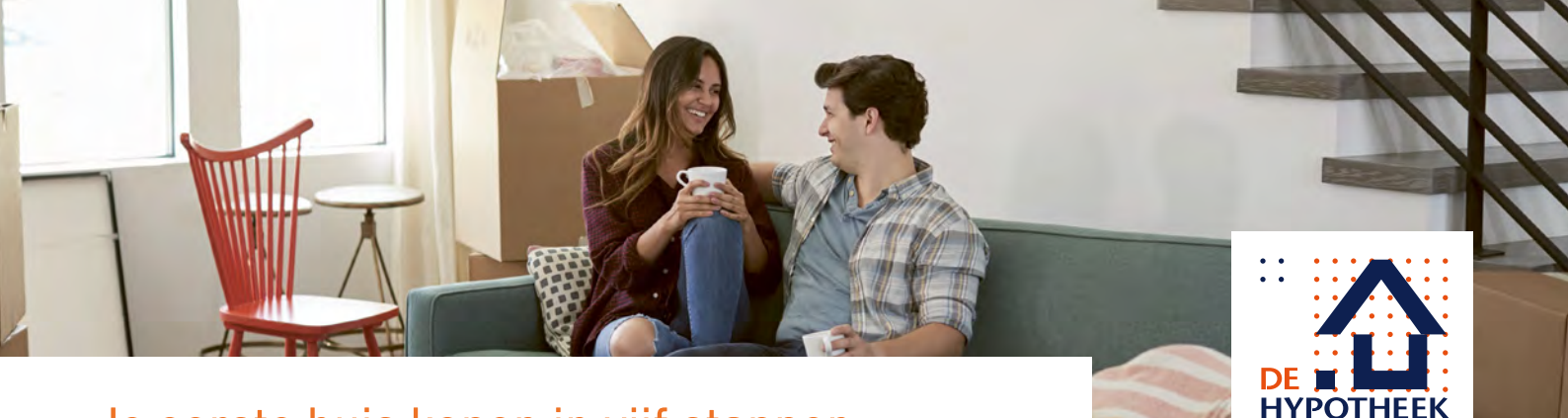
Een hypotheek is een lening die je afsluit voor je huis. Over deze lening betaal je rente aan de geldverstrekker: hypotheekrente. Hypotheekrente is dus een maandelijkse vergoeding die je aan de geldverstrekker betaalt voor jouw hypotheek. De hoogte van de hypotheekrente bepaalt hoeveel jij per maand aan maandlasten moet betalen. Een lagere hypotheekrente leidt dus tot lagere maandlasten.

Maar let op: de laagste hypotheekrente is niet per definitie de beste rente in jouw situatie. Je moet rekening houden met verschillende zaken zoals:

- de hypotheekvorm (lineair, annuïteiten of aflossingsvrij);
- de voorwaarden die bij de hypotheek horen;
- de lengte van je rentevaste periode (10 - 20 - 30 jaar vast);
- kun je wel of geen gebruik maken van NHG?
- daalt de rente tijdens de looptijd mee met de hypotheekschuld?

Wil je weten hoeveel jouw maximale hypotheek is en wat je eventuele maandlasten zullen zijn? Door middel van onze rekentool bereken je zelf eenvoudig je [maximale hypotheek](#).





Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

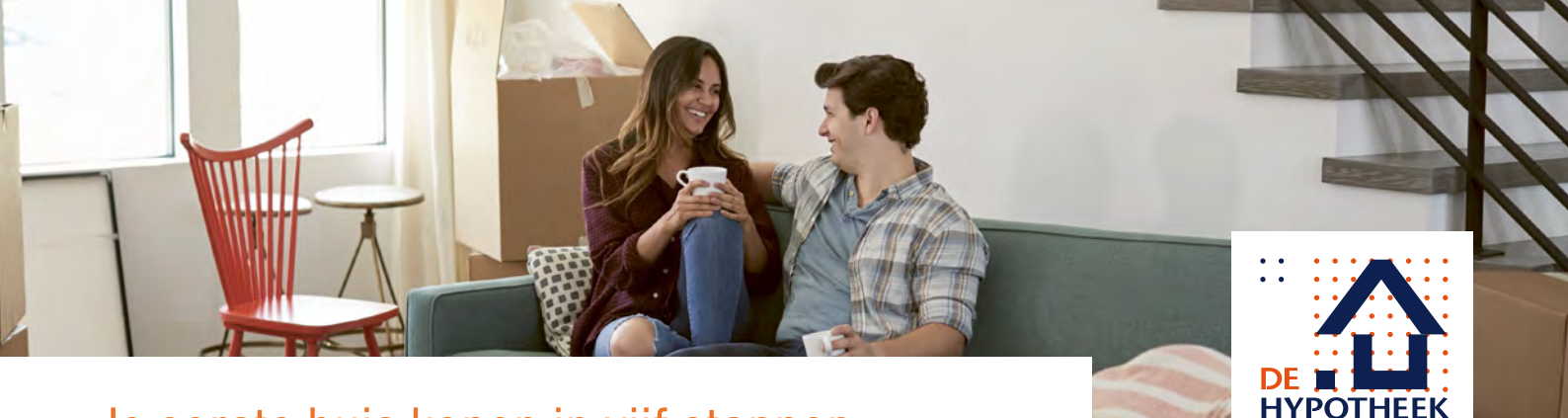
Rentevaste periode

Bij het afsluiten van je hypotheek, bepaal je zelf hoe lang je de rente 'vastzet'. Tijdens deze rentevaste periode kun je de rente niet wijzigen. De rentevaste periode varieert van 1 tot 30 jaar. Hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger de rente en je woonlasten worden.



Welke rentevaste periode moet ik kiezen?

Bij het kiezen van een rentevaste periode spelen een aantal zaken een rol. Bijvoorbeeld: Gaan de rentes dalen of stijgen? Hoe gaat het met de economie? Welke risicobereidheid heb je zelf? En hoe gaat jouw inkomen zich in de toekomst ontwikkelen? Voor een korte rentevaste periode betaal je een lager rentepercentage maar met een lange rentevaste periode heb je meer zekerheid. Bij een lagere rente los je met een annuïteitenhypotheek sneller af dan bij een hogere rente. Onze hypotheekadviseurs helpen je graag om na te gaan welke rentevaste periode het beste bij jouw situatie past. Tijdens het gesprek nemen zij al deze zaken met jou door zodat je een hypotheek hebt die ook in de toekomst nog bij jouw wensen past.

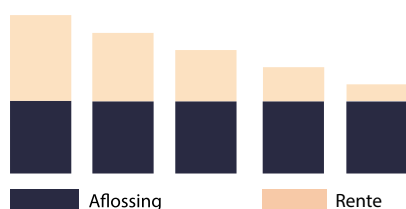


Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen Welke hypotheekvormen zijn er?

Als we het hebben over hypotheekvormen, dan bedoelen we de manier waarop je de hypotheek aflost. Er zijn allerlei verschillende vormen en elk heeft zo zijn eigen voor- en nadelen.

Welke bij jou past? Dat hangt af van hoe jouw situatie en wensen zijn.



Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek betaal je elke maand hetzelfde bedrag aan aflossing, maar daar moet je het bedrag aan hypotheekrente nog bij optellen. Omdat je lening steeds kleiner wordt en je daardoor steeds minder hypotheekrente hoeft te betalen, dalen je maandlasten.

Hoe werkt een lineaire hypotheek?

Bij een lineaire hypotheek betaal je elke maand hetzelfde bedrag aan aflossing en daar tel je het bedrag aan hypotheekrente nog bij op. Het hele hypotheekbedrag wordt hiervoor verdeeld over de totale looptijd. Bij een hypotheek van bijvoorbeeld **€ 216.000** betaal je elke maand **€ 600** aan aflossing ($€ 216.000 : 360 \text{ maanden} = € 600$) plus hypotheekrente.

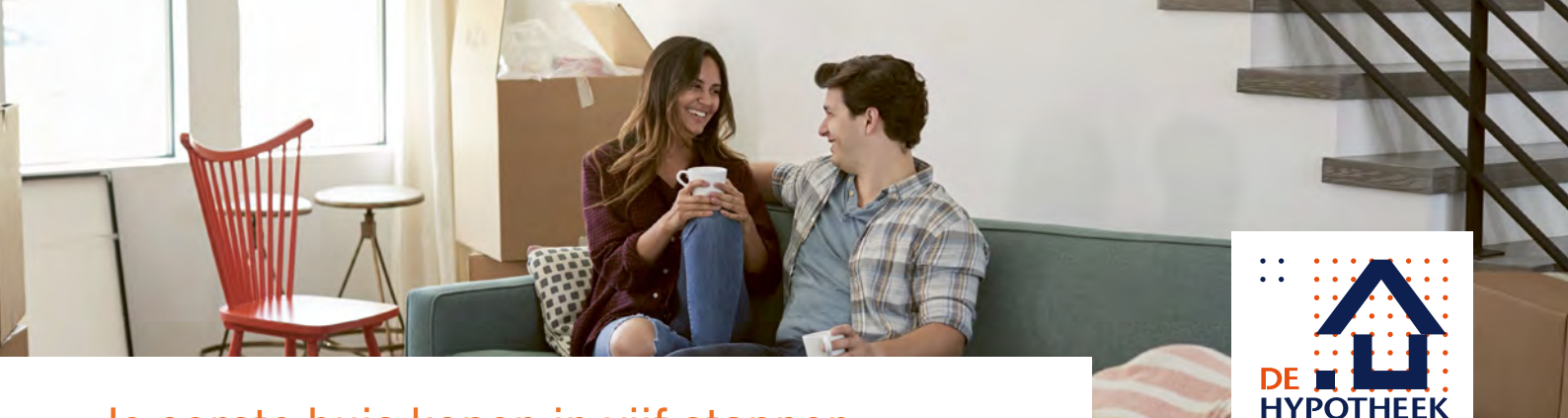
De rente die je betaalt wordt berekend aan de hand van het nog niet afgeloste hypotheekbedrag. In het begin betaal je dus meer rente, omdat je nog veel hypotheek moet aflossen. Maar omdat je relatief snel aflost, wordt de 'openstaande' lening snel kleiner en hoef je steeds minder rente te betalen. Het netto maandbedrag zakt gedurende de looptijd, net zo lang tot de lening helemaal is afgelost.

Voordelen

- Je hypotheeklasten worden steeds een beetje lager
- Je betaalt je lening in gelijke delen terug
- In totaal betaal je minder hypotheekrente dan de annuïteitenhypotheek
- Volledig je hypotheek aflossen

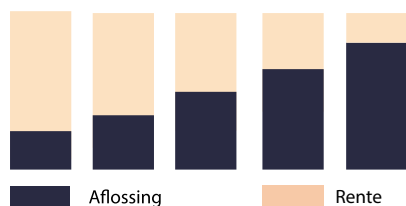
Nadelen

- Je maandlasten zijn in het begin relatief hoog



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen



Annuiëitenhypotheek

Een annuiëitenhypotheek is een hypotheek waarbij je altijd hetzelfde bruto maandbedrag betaalt. De maandelijkse som van rente plus aflossing blijft gelijk gedurende de rentevaste periode. In het begin betaal je meer rente en los je minder af. Na verloop van tijd los je steeds meer af en betaal je steeds minder aan rente. Op de einddatum heb je de hypotheek helemaal afgelost.

Hoe werkt een annuiëitenhypotheek?

Als je een annuiëitenhypotheek neemt, bestaat een groot gedeelte van je bruto maandbedrag in het begin uit rente. Met het deel van het maandbedrag dat overblijft, los je de hypotheek af. Naarmate de looptijd van de hypotheek vordert en je hypotheekschuld kleiner wordt, blijft er in het maandbedrag meer ruimte over om af te lossen. Let wel op: Omdat je steeds minder aan hypotheekrente hoeft te betalen, heb je ook steeds minder hypotheekrenteaf trek en stijgen je netto maandlasten.

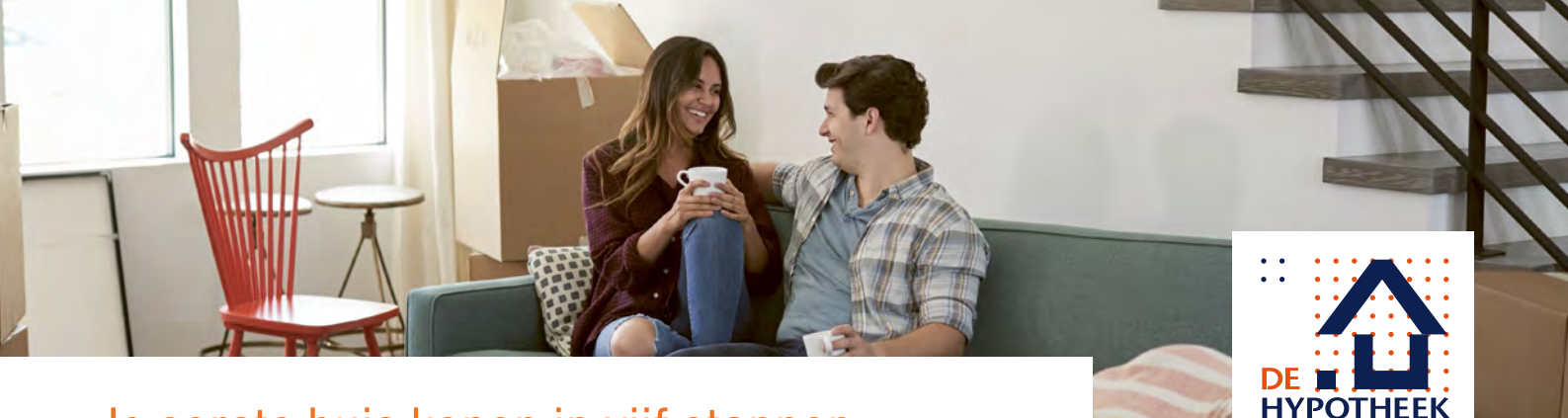
De annuiëitenhypotheek is op het moment de meest gekozen hypotheekvorm bij nieuwe hypotheeken.

Voordelen

- In het begin relatief lage maandlasten, omdat je belastingvoordeel hebt
- Eenvoudige hypotheekvorm
- Na dertig jaar je hypotheek volledig afgelost

Nadelen

- Netto maandbedrag stijgt
- In het begin los je minder af en betaal je meer rente
- Relatief dure hypotheekvorm in vergelijking met aflossingsvrij (omdat je aflost, maar na 30 jaar vallen je maandlasten weg)



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen Verbouwen

Als je een koopwoning hebt gevonden, dan kan het zijn dat je nog wilt verbouwen.

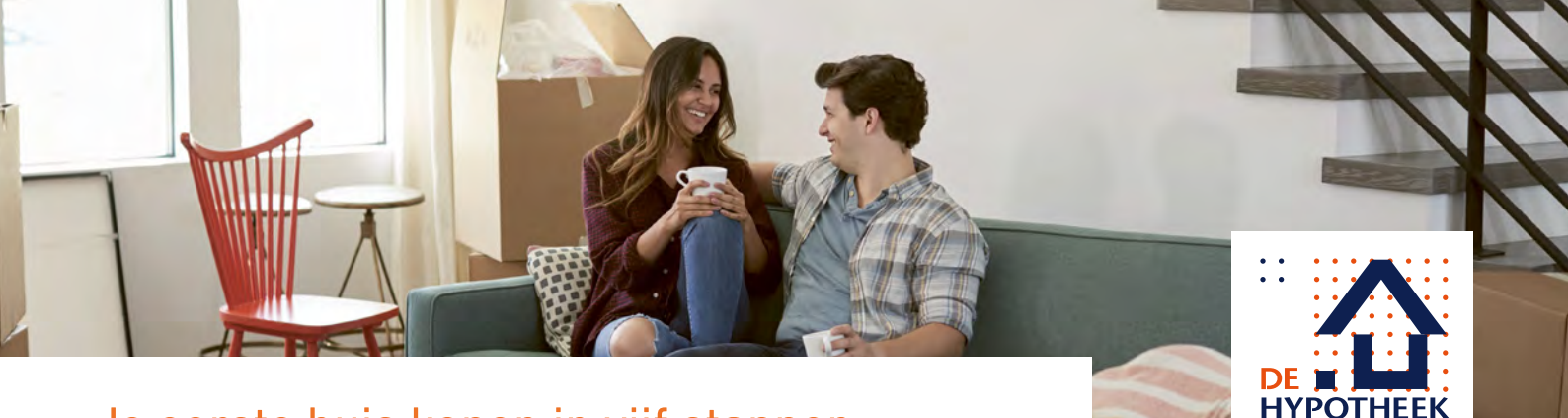
Waardevast verbouwen zoals een dakkapel of uitbouw kun je meestal de kosten meefinancieren in een hypotheek. Aangezien je niet meer dan 100% van de woningwaarde mag financieren, moet je bij een verbouwing de waarde van je woning na verbouwing door een taxateur laten vaststellen. Vervolgens bepaalt de geldverstrekker of je de volledige verbouwing kunt meefinancieren.

Verbouwing en Nationale Hypotheek Garantie

Ook voor NHG geldt dat de totale hypotheeksom (koopsom plus bijkomende kosten) niet hoger mag zijn dan 100% van de marktwaaarde van de woning. Ook voor de NHG moet je door middel van een taxatierapport kunnen aantonen dat de verbouwing waardeverhogend is voor je woning. Komt het bedrag dat jij wil lenen, inclusief verbouwing, boven die 100%? Dan moet je de bijkomende kosten zelf financieren.

Bouwdepot

Denk jij er over na om je (nieuwe) huis te verbouwen of ben je van plan om een nieuwbouwwoning te kopen? Dan kun je gebruik maken van een bouwdepot zodat je dit uit je hypotheek kunt financieren. Hoeveel hypotheek je in een bouwdepot mag 'stoppen' is afhankelijk van de soort verbouwing die je gaat doen. In de regel geldt dat een verbouwing die zorgt voor waardevermeerdering van je huis, grotendeels mag worden gefinancierd in je hypotheek. Bij een verbouwing die zorgt voor waardevermeerdering moet je denken aan bijvoorbeeld een dakkapel of een uitbouw. Dit soort verbouwingen zorgen er namelijk voor dat je meer ruimte krijgt in huis.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Wat is een bouwdepot?

Een bouwdepot is een aparte rekening bij je hypotheek. Afhankelijk van de regels van de geldverstrekker en de hoogte van de verbouwing bepaal je samen met je hypotheekadviseur bij de aanvraag van de hypotheek welk bedrag van je hypotheek in een bouwdepot gaat. De geldverstrekker stort vervolgens na passeren het bedrag in een bouwdepot. Met het geld in je bouwdepot kun je de volgende kosten betalen:

- Bestaande bouw: verduurzamen, renoveren of verbouwen
- Nieuwbouw: de grond en de daarop volgende bouwfasen

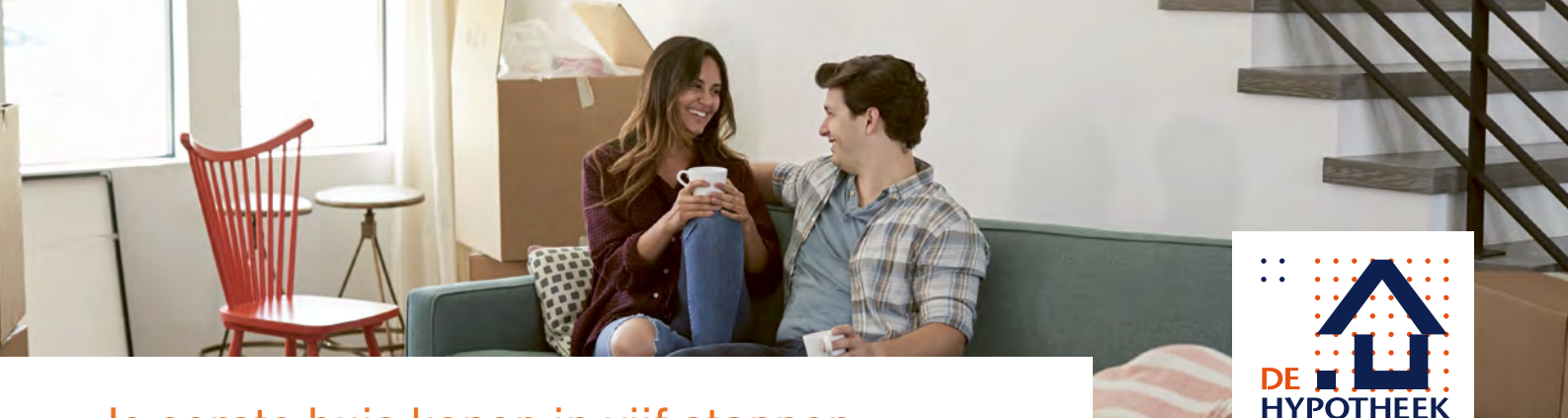
Hoe werkt een bouwdepot?

Als je start met verbouwen, kun je de facturen van de bouw of verbouwing rechtstreeks opsturen naar je geldverstrekker. De geldverstrekker betaalt de facturen dan direct uit je bouwdepot. Als je zelf kosten voorschiet, kan de geldverstrekker het geld naar jouw rekening overmaken. Over het geld in je bouwdepot ontvang je een rentevergoeding. Het geld dat in een bouwdepot zit, kun je -afhankelijk van het beleid van de aanbieder- voor maximaal twee jaar gebruiken. Als je dan nog geld over hebt in je bouwdepot wordt dit automatisch gebruikt als aflossing op je hypotheek.



Rentevergoeding bouwdepot

Over het geld dat in jouw bouwdepot staat, ontvang je een rentevergoeding. Het percentage van de rentevergoeding is vaak gelijk aan het te betalen percentage op de lening. Soms hanteert de geldverstrekker een afslag van 1%. Hoe meer geld je laat uitbetalen, hoe minder rente je ontvangt. Vaak wordt deze rente verrekend met de hypotheekrente die je aan je geldverstrekker moet betalen. Het verschil tussen de hypotheekrente en de rentevergoeding is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.



Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen Verduurzamen

De aankoop van een woning is een goed moment om ook na te denken over verduurzaming van je woning. Zeker als je energie wilt besparen. Een duurzaam huis kan voordelig uitpakken voor je maandlasten, de waarde van je woning, het wooncomfort én voor het milieu!

Energie en geld besparen

In veel huizen ontbreekt nog wel ergens isolatie, vooral bij de vloeren en buitenmuren. En de isolatie die er is, kan vaak nog een stuk beter. Hiermee bespaar je al gauw energie én geld. Ook met zonnepanelen, een warmtepomp en een zonneboiler kun je jouw huis nog verder verduurzamen. Hieronder leggen we per mogelijkheid uit wat het kost en wat je bespaart:



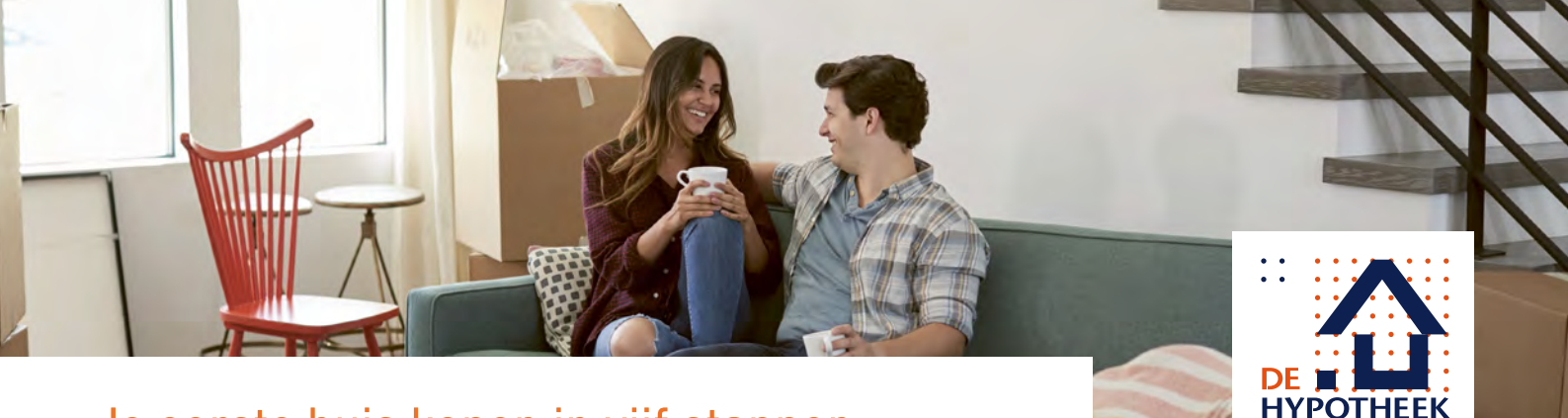
Dakisolatie

Een dak zonder isolatie is een grote energieversteller: je huis verliest de meeste warmte door het dak. Goede dakisolatie zorgt ervoor dat de warmte in huis blijft. Meer dan 8 van de 10 woningen heeft al iets van dakisolatie, maar vaak kan het nog een stuk beter. Is jouw dak nog niet (goed) geïsoleerd? Pak dat dan meteen aan en kies daarbij voor een goede isolatiewaarde. Zit er een dunne laag isolatie in het dak? Breng dan een extra isolatielaag aan, of vervang de oude laag door betere isolatie. Handige momenten zijn: als je een nieuw huis hebt gekocht, nieuwe dakpannen nodig hebt of de zolder gaat verbouwen.



Vloerisolatie

In veel huizen zit nog geen vloerisolatie. Daar verdwijnt veel warmte naar de kruipruimte of de bodem. Isolatie van de begane grond vloer houdt de warmte in huis. Je hebt warmere voeten en minder last van vocht en tocht in huis. In huizen met een kruipruimte is de vloer makkelijk van onderen te isoleren. De meeste energie bespaar je met isolatie tegen de onderkant van de vloer. Isolatiemateriaal op de bodem van de kruipruimte (bodemisolatie) geeft minder comfort en een lagere energiebesparing.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen



Gevelisolatie

Met geïsoleerde buitenmuren houdt je huis de warmte veel beter vast. Vanaf 1920 zijn bijna alle huizen gebouwd met een spouwmuur: dat zijn twee muren met een paar centimeter ruimte ertussen (de luchtsouw). Vanaf ongeveer 1975 werd die ruimte meteen bij de bouw gevuld met isolatiemateriaal. Maar bij oudere huizen ontbreekt de isolatie vaak nog. Het vullen van de spouw is makkelijk: het gebeurt allemaal buiten, dus je hebt geen troep in huis. En het levert veel comfort en energiebesparing op.



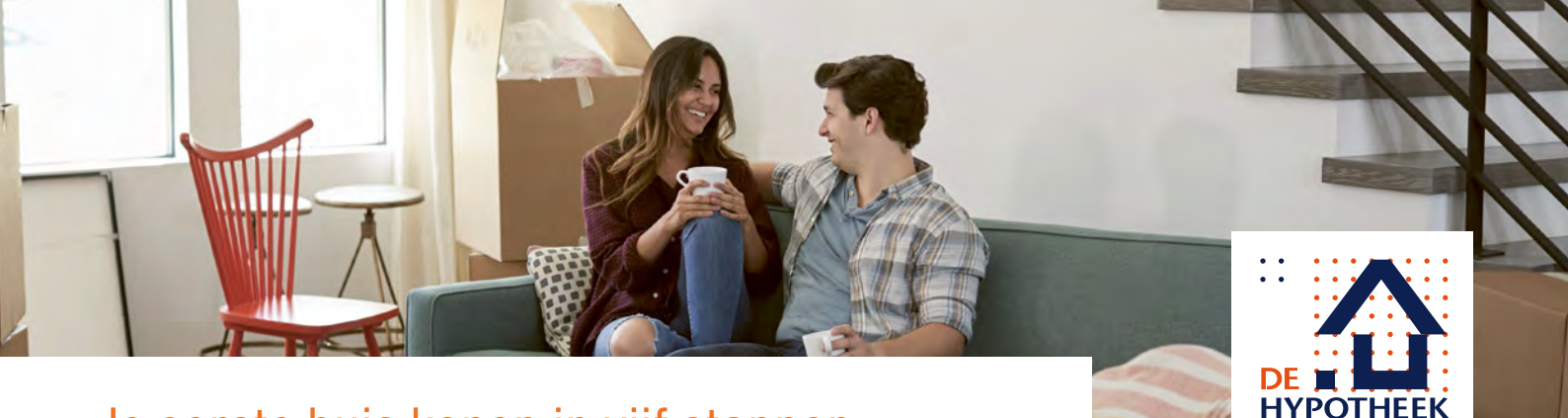
Isolerend glas

De meeste huizen hebben inmiddels dubbel glas, in elk geval in de woonkamer en keuken. Toch komt enkel glas ook nog voor, zeker in oudere huizen of in de slaapkamers. Enkel glas is echt niet meer van deze tijd en moet je eigenlijk meteen vervangen. Dat scheelt niet alleen voor je energierekening, maar ook enorm in comfort: er komt in de winter minder kou van de ramen en in de zomer houdt je de hitte buiten de deur. Ook heb je geen last meer van condens.



Zonnepanelen

Met zonnepanelen wek je zelf groene stroom op. Dat is niet alleen goed voor het klimaat, het is ook nog eens een heel aantrekkelijke investering. Dat komt in de eerste plaats doordat je de btw over het aankoopbedrag en de installatie kunt terugvragen van de Belastingdienst. Dat scheelt meteen al **21 procent** van de kosten. Zonnestroom die je zelf niet gebruikt, lever je aan het net: daar krijg je geld voor. Tot 2023 mag je de geleverde stroom wegstrepen tegen de stroom die je afneemt (tot een bepaald maximum). Zo verdien je de zonnepanelen in ongeveer 7 jaar terug. Als je bedenkt dat ze zo'n 25 jaar meegaan, heb je er daarna nog jarenlang plezier van. En hoe leuk is het om straks een was te draaien of je elektrische auto op te laden energie van je eigen zonnepanelen?



Je eerste huis kopen in vijf stappen



Zonneboiler

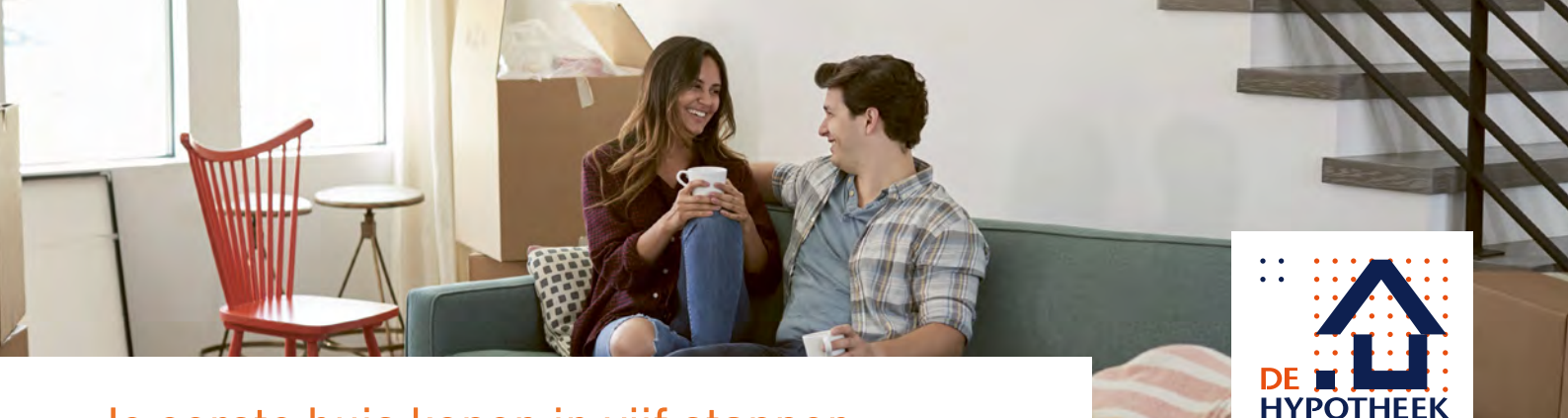
Een zonneboiler levert warm water voor de badkamer en keuken. Hij bestaat uit een zonnecollector op het dak die het zonlicht opvangt en het water opwarmt, en een vat in huis om het warme water in op te slaan. Hoe groter je gezin en hoe meer warm water je gebruikt, hoe interessanter een zonneboiler voor je is. En je hoeft niet bang te zijn dat je zonder warm water komt te zitten, want als het vat leeg is, neemt je hr-ketel het over.



Warmtepomp

Met een warmtepomp kun je het huis op een efficiënte manier elektrisch verwarmen. Dat maakt het mogelijk om te wonen zonder aardgas. Een warmtepomp werkt op stroom en haalt warmte uit de lucht of uit de bodem. Zorg wel eerst dat je huis goed geïsoleerd is en dat je verwarming (radiatoren, vloerverwarming) 'groot genoeg' is. Een slecht geïsoleerd huis krijg je niet lekker warm met een warmtepomp, bovendien zal de warmtepomp dan veel stroom verbruiken.





Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen

Verduurzaming financieren

Duurzaam wonen is meer dan energiebesparing. Met duurzame materialen en oplossingen creëer je ook een gezond binnenmilieu, goede ventilatie of isolatie. Het levert je naast een besparing op je energierekening ook veel comfort op. Wil jij ook investeren in de toekomst en duurzaam wonen? Dan ben je waarschijnlijk ook benieuwd hoe je dit kunt financieren.

Check subsidiemogelijkheden

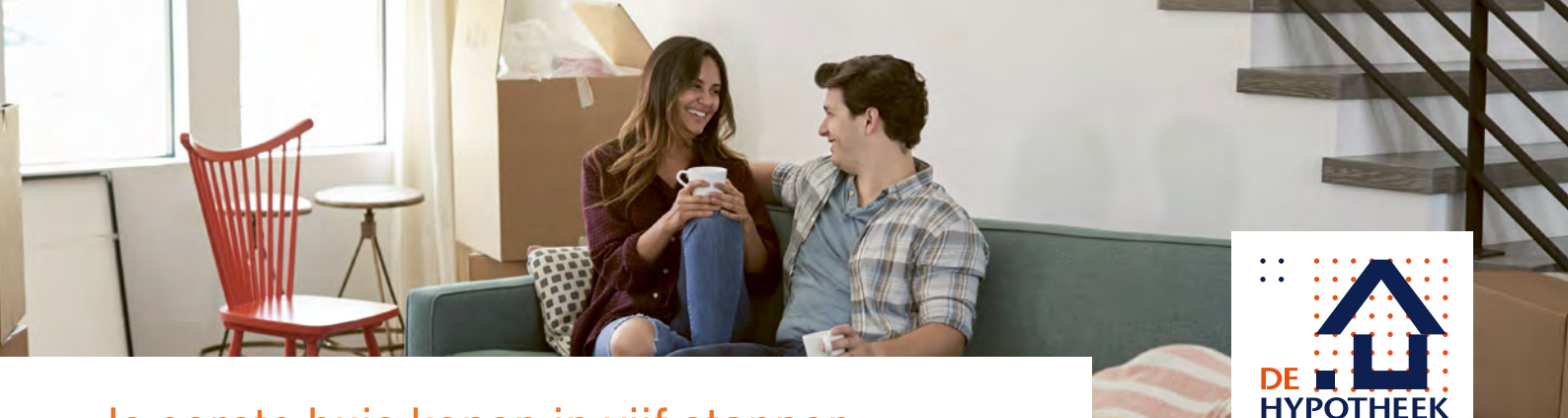
Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen nemen, kunnen hiervoor subsidie krijgen van de rijksoverheid, provincie of gemeente. Zo is er bijvoorbeeld de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Deze kun je gebruiken voor het isoleren van je dak, gevel, spouwmuur, vloer en glas. Voorwaarde is dat je minstens twee isolatiemaatregelen laat uitvoeren door een professionele partij. Check voor alle subsidiemogelijkheden de [subsidiewijzer](#).

Zet je spaargeld in

Heb je eigen spaargeld? Dan kan het aantrekkelijk zijn om dit te gebruiken voor het verduurzamen van je woning. Het rendement dat verduurzaming je oplevert (lagere maandlasten) is vaak hoger dan je rendement op spaargeld.

Verduurzaming en je hypotheek

Het goede nieuws is dat er extra financieringsmogelijkheden zijn voor energiebesparende maatregelen. De kosten voor energiebesparende voorzieningen kunnen meefinancierd worden bovenop de standaard financiering van 100% van de woningwaarde. Je mag dan tot maximaal 106% van je woningwaarde lenen, mist je de verhoging volledig gebruikt voor energiebesparende maatregelen. Vaak bespaar je meer op je energielasten dan je voor je financiering betaalt.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Energiebespaarbudget

Wil je je woning gaan verduurzamen maar weet je nog niet concreet hoe je dat gaat realiseren? Dan kan het Energiebespaarbudget een uitkomst zijn. Je leent dan tot 6% van de marktwaaarde van je woning. Dit bedrag reserveer je voor de verduurzaming van je woning op een later tijdstip.

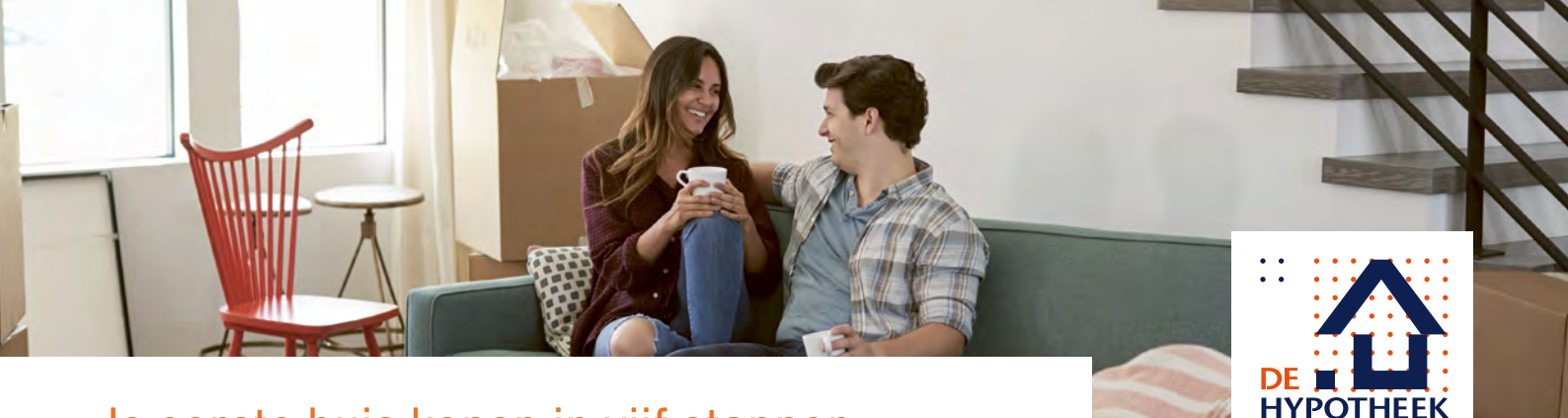
Duurzaamheidslening & Stimuleringslening

Wil je geen spaargeld of reserves gebruiken? Zoek dan uit of jouw gemeente of provincie een Duurzaamheidslening of Stimuleringsregeling aanbiedt. Er zijn diverse gemeentes die hun inwoners stimuleren in het verduurzamen van de woning. Je leent dan tegen een lage rente. Op [SVn.nl](https://svn.nl) staat welke gemeenten en provincies deze leningen aanbieden en wat de voorwaarden zijn.

Nationaal Warmtefonds (voorheen Nationaal Energiebespaarfonds)

De Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds biedt de mogelijkheid om energiebesparende maatregelen in en aan je woning te financieren. Afhankelijk van hoeveel energie je verbruikt, kun je genoeg besparen om de aflossing van je [Energiebespaarlening](#) te bekostigen.





Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Stap 4: Je hypotheek regelen Verzekeringen

Als je een woning koopt denk je in eerste instantie vooral aan jouw wensenlijst, bezichtigen, bieden en het regelen van je hypotheek. Om er zeker van te zijn dat jij en je huis ook in de toekomst beschermd zijn, is het raadzaam om een aantal (woon)verzekeringen af te sluiten.

Overlijdensrisicoverzekering (ORV)

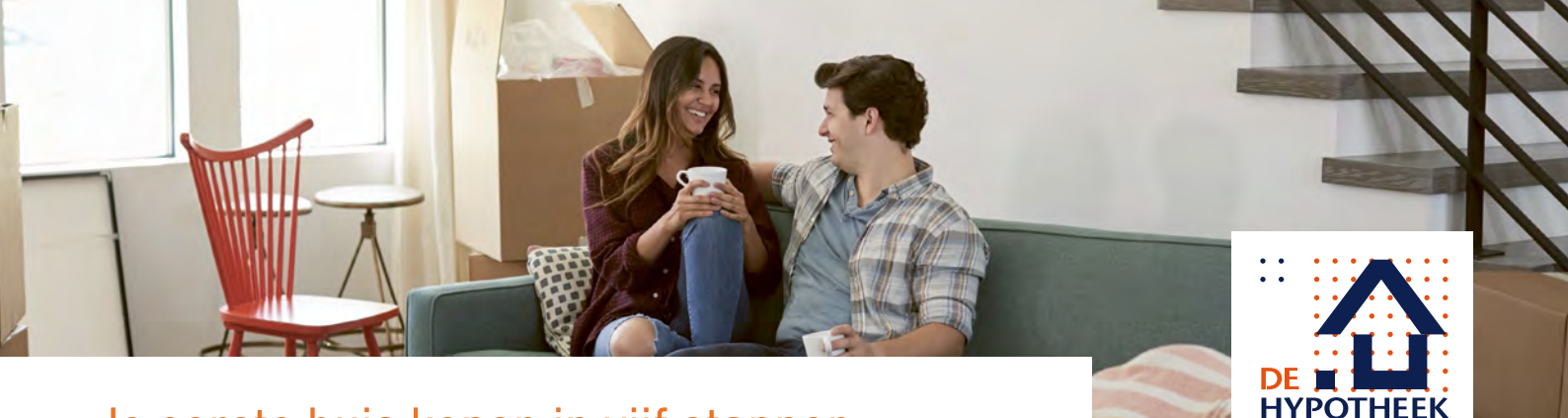
Een overlijdensrisicoverzekering of ORV sluit je af bij je hypotheek. Een ORV is niet bij alle hypotheeken verplicht maar het is sowieso raadzaam om er een af te sluiten. Met een overlijdensrisicoverzekering voorkom je dat jouw partner of andere nabestaanden in financiële problemen komen als jij overlijdt. Een overlijdensrisicoverzekering (ORV) keert een vooraf afgesproken bedrag uit als jij of je partner voor een bepaalde datum overlijdt. Met dit bedrag kunnen jouw nabestaanden bijvoorbeeld de hypotheek of huur blijven betalen. Of om meer kinderopvang of onbetaald verlof op te nemen.

Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Als je arbeidsongeschikt wordt, kan je inkomen flink achteruit gaan. Met een arbeidsongeschiktheidsverzekering kun je je verzekeren tegen dit risico. Afhankelijk van je financiële situatie bepaal je welk bedrag je wilt verzekeren. Je verzekert het bedrag dat je per maand nodig hebt voor de aflossing van je hypotheek in het geval je arbeidsongeschikt raakt. Dat hoeft niet per se het hele maandbedrag te zijn. Zo voorkom je dat je in financiële problemen komt.

Opstalverzekering

Met een opstalverzekering verzekert je je huis tegen schade door brand, inbraak of stormschade. De opstalverzekering dekt alles wat vast zit aan het huis, dus niet de inboedel. Een opstalverzekering is verplicht bij het afsluiten van een hypotheek. Koop je een appartement? Dan is de opstalverzekering vaak al via de Vereniging van Eigenaren geregeld. Ga je huren, dan sluit de verhuurder de opstalverzekering af.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

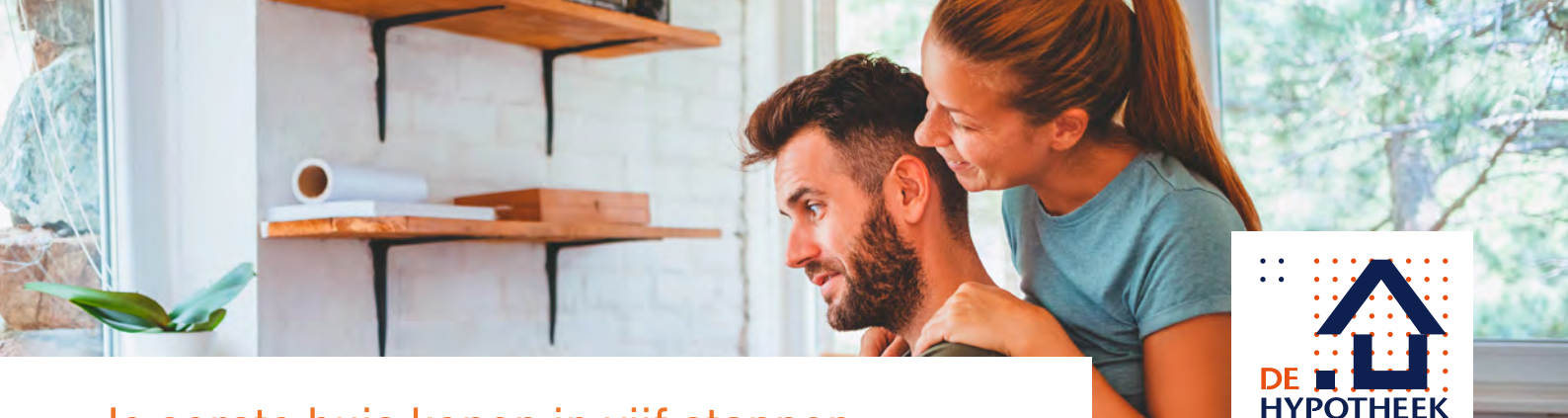
Aansprakelijkheidsverzekering

Een aansprakelijkheidsverzekering vergoedt schade waarvoor jij aansprakelijk bent. Een bal die door de ruit van de burens vliegt, een dakpan die van jouw huis op de auto van de burens valt. Kortom: het gaat om schade die je (onbedoeld) toebrengt aan personen of andermans spullen.

Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering ben je onder andere verzekerd tegen waterschade, brand, diefstal en stormschade van de spullen die niet vastzitten aan je huis. Omdat het hier om je eigen waardevolle spullen gaat, is een inboedelverzekering dus ook aan te raden als je in een huurhuis woont.





Je eerste huis kopen in vijf stappen

DE HYPOTHEEK
SHOP
Duidelijk verhaal

Stap 5: Je hypotheek regelen Naar de notaris

Als je een huis koopt, dan moet je naar de notaris. De notaris speelt een belangrijke rol bij de koop van een huis. Een notaris is namelijk als enige in Nederland bevoegd om de eigendomsoverdracht van het huis te regelen. Daarnaast regel je bij de notaris ook andere zaken die voor jou, je toekomst en de aanschaf van een woning van belang zijn.

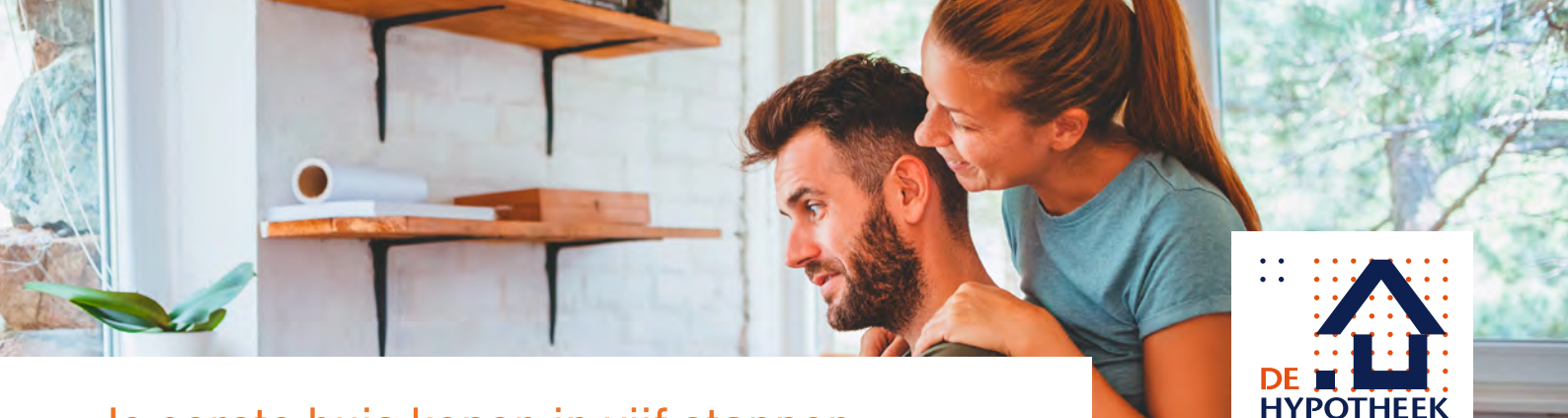
Wat doet de notaris?

De koper is verplicht een notaris in te schakelen. De notaris is onafhankelijk en kijkt daarom naar de belangen van de koper én van de verkoper. De notaris maakt de notariële akte op. Deze akte bestaat uit de akte van levering (ook wel de transportakte genoemd) en de hypotheekakte. De akte van levering is het document waarmee de woning officieel aan de koper wordt geleverd. In de leveringsakte staat ook op wiens naam het huis staat en hoe de eventuele verdeling van het eigendom is, bijvoorbeeld ieder de helft als je samen koopt. De koper, verkoper en de notaris ondertekenen deze akte.

Sluit je voor de aankoop van jouw woning ook een hypotheek af? Dan stelt de notaris ook de hypotheekakte op. Hij of zij bewaakt dan ook de financiële kant van de overdracht. Zo wordt er bijvoorbeeld gezorgd dat de geldverstrekker en de verkoper hun geld krijgen. Hiervoor worden de hypotheekstukken bij jouw geldverstrekker en de hypotheekstukken van de verkoper opgevraagd.

Inschrijving in het Kadaster

De beide aktes worden vervolgens door de notaris ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, een lijst met koopwoningen die voor iedereen in te zien is. Na de inschrijving ontvang jij als koper een afschrift en ben je officieel eigenaar van de woning.



Je eerste huis kopen in vijf stappen



Duidelijk verhaal

Datum van passeren

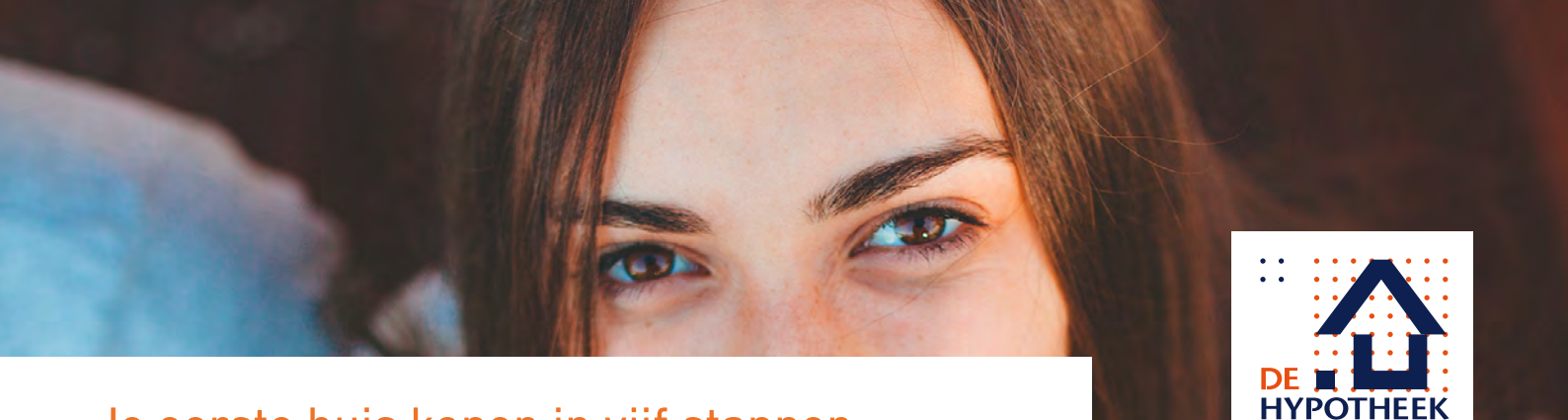
Op de datum van passeren worden zowel jij, eventueel partner en de verkoper bij de notaris uitgenodigd om de aktes te ondertekenen. Jouw hypotheekverstrekker heeft het geleende bedrag dan al overgemaakt naar de notaris. De notaris zorgt vervolgens dat dit bedrag bij de verkoper terecht komt. Als dit hele proces is afgerond en de handtekeningen zijn gezet, dan is het tijd voor de sleuteloverdracht. Je bent dan officieel eigenaar van jouw eerste woning!

Samenlevingscontract

Als je samen met je partner een huis gaat kopen, is het verstandig een aantal zaken vast te leggen. Ook dit kun je bij de notaris regelen. In een samenlevingscontract kun je afspraken maken over bijvoorbeeld de betaling van de aflossing van de hypotheek, verdeling van andere (boodschappen, overige woonlasten), de kosten voor het verzorgen en opvoeden van de kinderen, de verdeling van bezittingen als je uit elkaar gaat en een verblijvingsbeding (de overgebleven partner mag bij overlijden van zijn of haar partner de gezamenlijke bezittingen houden). Als je samen een huis koopt, kun je elkaars fiscaal partner worden. Daarnaast kun je regelen dat je van elkaar erft. Ook is een samenlevingscontract van belang voor het pensioen. Veel pensioenfondsen erkennen alleen een partner voor het nabestaandenpensioen als er een samenlevingscontract is. Een samenlevingscontract laat je bij voorkeur door een notaris vastleggen. Je kunt dan gelijk een testament laten opmaken.

Geregistreerd partnerschap of huwelijk

Naast een samenlevingscontract kun je ook kiezen voor trouwen of een geregistreerd partnerschap. Bij een huwelijk of partnerschap heb je automatisch een aantal rechten en plichten ten opzichte van elkaar. Bijvoorbeeld onderhoudsplicht en erfrecht. Bij een samenlevingscontract heb je deze rechten en plichten alleen als je ze in het contract opneemt. Als je trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, doe je dit in de basis in beperkte gemeenschap van goederen. Dit betekent dat de bezittingen en schulden die je had voordat je huwelijk of partnerschap, van jou blijven. Dit geldt ook voor eventuele erfenissen en schenkingen. Als je wilt vastleggen welke bezittingen en schulden van jullie samen zijn en welke persoonlijk, dan kun je bij de notaris (huwelijkse) voorwaarden laten opmaken.



Duidelijk verhaal

Je eerste huis kopen in vijf stappen

Wij blijven je ondersteunen, ook nadat je hypotheek is afgesloten. Vanzelfsprekend kun je altijd met al je vragen over het afgesloten product bij ons terecht. Verandert er iets in jouw persoonlijke situatie? Dan is het mogelijk dat dit van invloed is op het financiële product dat wij geadviseerd hebben. Afhankelijk van jouw persoonlijke situatie, spreken wij af hoe wij je hierbij kunnen adviseren.

Einde rentevaste periode

Is het einde van jouw rentevaste periode in zicht? Dan nemen we ruim van tevoren contact met je op. De geldverstrekker zal je namelijk een verlengingsvoorstel doen. Dit is het moment waarop je vaak kosteloos je hypotheek kunt aanpassen en opnieuw vast kunt zetten tegen de dan geldende rente. Wil je dezelfde hypotheekvorm houden of past een andere vorm nu beter bij jouw situatie? Het is aan jou. We adviseren je hier graag over.

Verbouwen

Misschien wil je in de toekomst je huis verder aanpassen aan je persoonlijke wensen. Of wil je meer ruimte omdat er een kindje op komst is. Dan kan een verbouwing een oplossing zijn. Je kunt hiervoor je spaargeld gebruiken, je hypotheek oversluiten of een persoonlijke lening afsluiten. We helpen je graag om je verbouwplannen en financiën helder in kaart te brengen.

Verduurzamen

In veel huizen ontbreekt nog wel ergens isolatie, vooral bij de vloeren en buitenmuren. En de isolatie die er is, kan vaak nog een stuk beter. Hiermee bespaar je al gauw energie én geld. Ook met zonnepanelen, een warmtepomp en een zonneboiler kun je jouw huis nog verder verduurzamen. Voor de financiering van (toekomstige) verduurzaming van je huis kun je ook bij De Hypotheekshop terecht.



Altijd een duidelijk verhaal



Duidelijk verhaal

Een goed hypotheekadvies is meer dan alleen de laagste rente en het maximale hypotheekbedrag. Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen, en dus ook elk hypotheekadvies, is uniek.

Onafhankelijk advies

De Hypotheekshop is volledig onafhankelijk, geeft ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop-adviseur vergelijkt voor jou hypotheeken, rentetarieven en voorwaarden van vrijwel alle aanbieders. Wil je weten welke hypotheek het beste bij jou past? Een adviseur van De Hypotheekshop helpt je graag!



Zonder kosten kennismaken

Wij vinden dat je alleen persoonlijk financieel advies kunt geven als je weet wie er tegenover je zit. Daarom willen we graag eerst kennismaken én nemen wij de kosten voor dit gesprek voor onze rekening. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die nodig zijn om je plannen te realiseren en laten we je ook precies zien wat wij voor jou kunnen doen en voor welke prijs.