

ALLES OVER HET KOPEN
VAN JE EERSTE HUIS

In 7 stappen



Dé checklist die je stap voor stap
door jouw huizenjacht loodst →

Spannend!

Je gaat je **eerste huis** kopen.

Misschien verhuis je naar een andere stad voor een nieuwe baan, ga je samenwonen of is er een baby op komst. Wat de reden ook is: met het kopen van een huis bouw je financieel écht iets op. En dat is prettig! Er breekt een spannende tijd aan waarin je veel moet regelen. Van huizenjacht tot hypotheek en van dozen in- en uitpakken tot de champagne ontkurken. Met dit handige stappenplan kan je alvast vooruitdenken. Want: je mogelijkheden voor later beginnen met slimme keuzes die je nu maakt.

Succes, en vooral heel veel plezier!



Een eerste huis kopen in **7 stappen**

1. Bedenk wat je nieuwe huis mag kosten
2. Op zoek naar het perfecte huis
3. Huis gevonden: bod uitbrengen
4. De koop afronden
5. De hypotheek regelen
6. Tijd voor champagne
7. Na de koop



Stap 1

Bedenk van tevoren wat je **nieuwe huis** mag **kosten**

Het moment is aangebroken dat je écht gaat zoeken. Speur je het liefst elke vrije minuut op internet naar huizen? Dat snappen we best! Toch is het verstandig om eerst je financiële situatie onder de loep te nemen. Je inkomen, schulden en spaargeld bepalen wat je kunt lenen. Voorkom teleurstelling door verliefd te worden op een huis dat je niet kan betalen. Met een duidelijk budget voor ogen ga je gericht op zoek.



Doe dit vóór je op huizenjacht gaat

- Bereken wat je maximaal kunt lenen. Bijvoorbeeld op de website van [Vereniging Eigen Huis](#). Wil je een exacte berekening? Schakel dan de hulp van een hypotheekadviseur in.
- Bekijk de verschillende hypotheekvormen. Welke eigenschappen en voor- en nadelen passen bij jouw situatie? Een hypotheekadviseur kan alles duidelijk uitleggen en je meer informatie over geldverstrekkers geven.
- Bedenk ook hoeveel geld je maandelijks wilt overhouden voor leuke dingen. Een mooi huis is fijn, maar hou ook rekening met dingen zoals vakanties of uit eten. En wees voorbereid op minder leuke uitgaven voor als er iets kapotgaat. Met andere woorden: niet maximaal lenen kan verstandig zijn. Een slimme tool om te checken is de [Nibud BufferBerekenaar](#).
- Denk vooruit. De toekomst kan je niet voorspellen, maar misschien heb je wensen. Kinderen, studie of een verre reis? Bedenk of deze ideeën invloed gaan hebben op je toekomstige maandlasten.
- Breng je schulden in kaart. Denk hierbij niet alleen aan schulden bij een bank, maar ook aan een studieschuld of een private lease-contract. Deze zaken hebben invloed op wat je maximaal kunt lenen.
- Bereken hoeveel spaargeld je hebt óf wat je nog moet sparen. Voor het kopen van een bestaand huis heb je al snel tussen de € 5.000,- en € 10.000,- eigen geld nodig. De kosten koper, zoals notaris- en advieskosten, mag je namelijk niet meefinancieren in de hypotheek. Die betaal je van je eigen geld. Een hypotheekadviseur kan het bedrag voor je uitrekenen.
- Heb je meer spaargeld? Bedenk dan of je dit (gedeeltelijk) in je huis wilt investeren. Dit kan je maandlasten aanzienlijk verlagen.



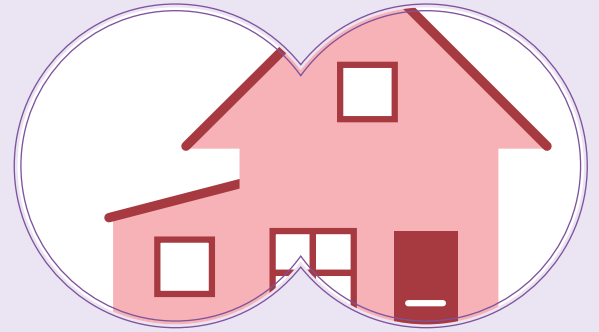
Stap 2

Op zoek naar je huis

Is het financiële plaatje duidelijk? Dan kan de huizenjacht écht beginnen! Neem de tijd. Een nieuw huis vinden kan best een aantal maanden duren.

Gericht zoeken doe je zo!

- Zet je woonwensen op een rij. Denk hierbij aan de locatie, de prijs en het soort woning. Denk ook vooruit: hoeveel extra kamers voor (eventuele) kinderen of een thuiswerkplek heb je nodig?
- [Funda.nl](#) of [Jaap.nl](#) weten we allemaal wel te vinden. Vergeet ook de etalageruiten bij de makelaar niet. Lang niet alle aanbieders hebben hun hele aanbod online.
- Ga je een huis bekijken? Bereid je goed voor en stel je vragen tijdens de bezichtiging aan de verkoper. Vraag naar de burens, de buurt maar ook gebreken, achterstallig onderhoud of bestemmingsplannen.
- Wil je professionele ondersteuning tijdens je zoektocht of een bezichtiging? Neem dan een aankoopmakelaar in de arm. Deze kijkt met een objectief oog naar de woning en is niet bang om lastige vragen te stellen.
- Doe mee aan de [NVM Open Huizen Dag](#). Op deze dag mag je in heel Nederland veel huizen zonder afspraak, vrijblijvend bezichtigen. Een goede kans om je breed te oriënteren..
- Een huis gevonden dat nét te duur is? Misschien kunnen je ouders bijspringen. Daar zijn verschillende mogelijkheden voor. Zo mogen ze bijvoorbeeld garant staan of een schenking doen. Een hypotheekadviseur weet hier alles van. Of check de website van [Vereniging Eigen Huis](#) voor meer over schenkingen.



Stap 3

Huis gevonden: bod uitbrengen

Heb je het perfecte huis gevonden? Gefeliciteerd! Tijd om een bod uit te brengen. Doe dit niet te overhaast. Ook hier is vooruitdenken de truc. Reken eerst uit hoeveel dit huis je maandelijks gaat kosten. Denk hierbij niet alleen aan de hypotheeklasten, maar ook aan de kosten voor gas, water, licht en onderhoud. Je hebt immers geen huurbaas meer die de reparatie van de dakgoot op zich neemt. Zijn de kosten acceptabel? Breng dán pas een bod uit.

Toetips voor een bod uitbrengen

- Bepaal hoeveel het huis waard is. Vraag bijvoorbeeld via [Kadaster.nl](https://www.kadaster.nl) de WOZ-waarde op. WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De gemeente stelt dit vast. Laat een taxatie laten doen of vergelijk de prijzen van huizen in de buurt. Vind je het lastig om de waarde te bepalen? Een aankoopmakelaar kan je hierbij helpen.
- Wil je verbouwen of verduurzamen? Schat van tevoren in wat dit gaat kosten en houd dit in je achterhoofd als je een bod uitbrengt. Denk ook goed na of de aanpassingen een toegevoegde waarde voor die woning op die locatie gaan geven. Huizen kunnen in bepaalde buurten een maximumwaarde hebben. Ook als er een dure keuken of badkamer in zit.

- Welke ontbindende voorwaarden wil je in het bod opnemen? Denk hierbij aan een financieringsvoorbehoud. Dit geeft jou als koper een bepaalde periode om de financiering rond te krijgen. Lukt dit niet, dan kan de koop zonder gevolgen worden ontbonden. Een deadline voorstellen voor aanvaarding van het bod is ook handig. Dit neemt spanning en onzekerheid weg. Tot slot: voeg voorwaarden over de oplevering van de woning aan de verkoopovereenkomst toe. Zo voorkom dat je onverwachts met huurders of ongewenste inboedel opgescheept zit.
- Breng een bod uit. Dit kun je zelf doen, maar je kan ook de hulp van een aankoopmakelaar inschakelen. Tip: doe het bod via e-mail. Zo voorkom je onduidelijkheden en geef je jezelf de tijd om op je gemak te reageren.
- En dan... afwachten tot de verkopende partij reageert!





Stap 4

De koop afronden

Zijn jullie het eens over de prijs? Gefeliciteerd, je hebt bijna een huis gekocht! Dan is het nu tijd om het voorlopig koopcontract te tekenen. Hierin staan alle afspraken over de koop. Nadat je het koopcontract hebt getekend, mag je binnen drie dagen - zonder opgave van reden - van de koop afzien. Meer over de koop ontbinden vind je op de website van [Vereniging Eigen Huis](#).



Stap 5

De hypotheek regelen

Natuurlijk heb je je al verdiept in wat je maximaal kunt lenen en welke hypotheekvormen er zijn. Nu is het tijd om de hypotheek écht te regelen. In de voorwaarden van je koopcontract staat hoe lang je hiervoor hebt. Houd er rekening mee dat je bij deze stap geduld moet hebben: een hypotheekaanvraag duurt soms langer dan je wilt. Het opvragen, verzamelen en versturen van de juiste documenten kost tijd.

Tip: gebruik [Ockto](#). Met deze app verzamel je financiële data gemakkelijk online. Geen gedoe met papieren bij elkaar zoeken. De app vraagt jouw informatie digitaal aan bij overheidsinstanties. En stuurt ze door - via een beveiligd kanaal - naar jouw adviseur of bank. Dat scheelt een hoop tijd. En dat wil je met het aanvragen van een hypotheek!

De 5 stappen van een hypotheekaanvraag

1. Het voorlopig koopcontract is getekend. Je weet ook welke hypotheeksoort je wilt afsluiten en bij wie. Dan kan je van start!
2. De hypotheekadviseur vraagt namens jou een hypotheek aan bij de geldverstrekker.
3. De geldverstrekker stuurt jou – via je adviseur – een rentevoorstel. Hierin zie je de totale hypotheeksom, de hoogte van de rente en de rentevastperiode. Het voorstel vertelt je ook welke documentatie je moet aanleveren om de offerte op te laten stellen.

4. Je stuurt de documenten – via je adviseur – naar de geldverstrekker. Dit kan in de meeste gevallen gemakkelijk via de Ockto-app.
5. Alle documentatie verstuurd en aanvraag goedgekeurd? Dan ontvang je een offerte. Deze stuur je – via je adviseur – getekend terug. Je hypotheekaanvraag is nu rond.

Hoe vind je de juiste hypotheek?

- Verdiep je in welke hypotheek jou het meest aanspreekt. Er zijn verschillende hypotheekvormen maar als starter zijn er twee die voordeliger zijn dan de rest: de annuïtaire en de lineaire hypotheek. In tegenstelling tot andere hypotheekvormen mag je bij deze soorten de hypotheekrente aftrekken bij je belastingaangifte.
 - Bij een annuïtaire hypotheek blijven je bruto maandlasten tijdens de looptijd van je hypotheek gelijk.
 - Bij de lineaire variant zijn je maandlasten in het begin hoger. Deze worden steeds iets lager doordat je maandelijks aflost.

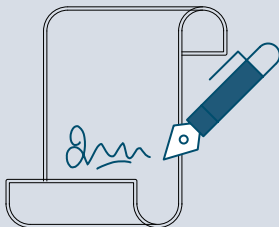


- Bij zowel de annuïtaire als de lineaire hypotheek los je de openstaande lening gedurende de looptijd (van meestal 30 jaar) helemaal af.

Online lees je meer over de verschillen, bijvoorbeeld op de website van [Vereniging Eigen Huis](#).

- Maak een afspraak met een hypotheekadviseur. Die kan je adviseren over welke hypotheek het best bij je huidige én toekomstige leven past. Ook de rest van de hypotheekaanvraag kan een adviseur begeleiden.
- Bespreek met je adviseur of je in aanmerking komt voor [Nationale Hypotheek Garantie](#) (NHG). Hiermee beperk je de financiële risico's van een eigen koophuis én krijg je korting op de hypotheekrente. Op [NHG.nl](#) vind je meer informatie.
- Een hypotheekadviseur kan je ook uitleggen wat de mogelijkheden zijn om met behulp van je ouders een huis te kopen. Denk bijvoorbeeld aan het combineren van lenen met schenken.
- Bekijk welke verzekeringen nodig zijn voor je nieuwe woonsituatie. Denk bijvoorbeeld aan een:
 - woonverzekering, zoals een opstal- en inboedelverzekering
 - overlijdensrisicoverzekering
 - arbeidsongeschiktheidsverzekering

Als je dit goed regelt, kom je niet voor verrassingen te staan als er wat tegenzit.





Stap 6

Tijd voor **champagne**

En dan is het zover... de hypotheek is rond! Het huis moet nu juridisch en financieel worden overgedragen. Dit doe je bij de notaris op de passeerdatum. Op die dag teken je de hypotheek- en leveringsakte. Na het tekenen ben je officieel eigenaar van de woning. Gefeliciteerd, tijd voor champagne!



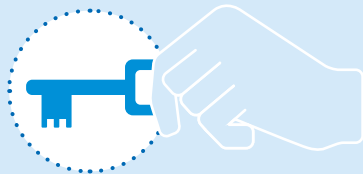
Stap 7

Na de koop...

Eindelijk heb je die felbegeerde sleutels van je nieuwe huis in handen. Het echte verhuizen kan beginnen.

Een paar tips:

- Geef je nieuwe adres op tijd door aan familie, vrienden én verschillende instanties, zoals de gemeente, bank, werkgever(s), energieleverancier en zorgverzekeraar.
- Laat je post tijdelijk automatisch doorsturen. Dit kan met de [Verhuisservice van PostNL](#).
- Heb je verbouwplannen? Maak een goede planning. Houd hierin rekening met levertijden, afspraken met externe partijen en een logische klusvolgorde.
- Ben je minder dan dertig jaar eigenaar van een koophuis? Dan is de kans groot dat je betaalde [hypotheekrente](#) mag aftrekken van je inkomen. Dit betekent dat je geld terugkrijgt van de [Belastingdienst](#). Altijd fijn! Je krijgt de hypotheekrenteaf trek in één klap terug na je jaarlijkse belastingaangifte. Ontvang je het geld liever maandelijks? Dat kan! Dit regel je via de website van de Belastingdienst.
- Begin met een schone lei: ruim op en verkoop je oude spullen, bijvoorbeeld via Marktplaats.
- Plan een housewarming!



Meer weten?

Bel of mail je **adviseur voor persoonlijk advies**. Dan weet je zeker dat je goed zit. En kijk eens op aegon.nl. Daar lees je echt alles over onze [hypotheken](#).

Het leven loopt soms anders dan gepland. En dat is oké. Het draait om kleine keuzes en grote afslagen, en plotselinge gebeurtenissen die alles weer overhoopgooien. Juist daarom is het belangrijk om je zo goed mogelijk voor te bereiden op de toekomst. En nu al rekening te houden met financiële kansen én tegenslagen. Want je mogelijkheden voor straks beginnen met slimme keuze nu. Of het nu gaat om je hypotheek, verzekeringen of pensioen. Wij helpen je daar graag bij, zodat je geldzaken goed zijn geregeld.

Denk vooruit. Denk Aegon.

