

In 7 stappen

EEN ANDER HUIS KOPEN



**Dé checklist die je stap voor stap
door je huizenjacht loodst**



Je gaat een **ander huis** kopen.

Spannend! Misschien ga je voor iets groters of juist voor kleiner, verhuis je naar een rustigere omgeving of woont familie straks om de hoek. Wat de reden ook is: een tijd van veel regelwerk breekt aan. Van je huidige huis verkopen tot zoeken naar een ander huis en van hypotheek regelen tot champagne. Kijk alvast vooruit en bereid jezelf goed voor.

Succes, en vooral heel veel plezier!



Een nieuw huis kopen in **7 stappen**

1. Bedenk wat je nieuwe huis mag kosten
2. Huis verkopen én zoeken
3. Huis gevonden: bod uitbrengen
4. De koop afronden
5. De hypotheek regelen
6. Tijd voor champagne!
7. Na de koop



Stap 1

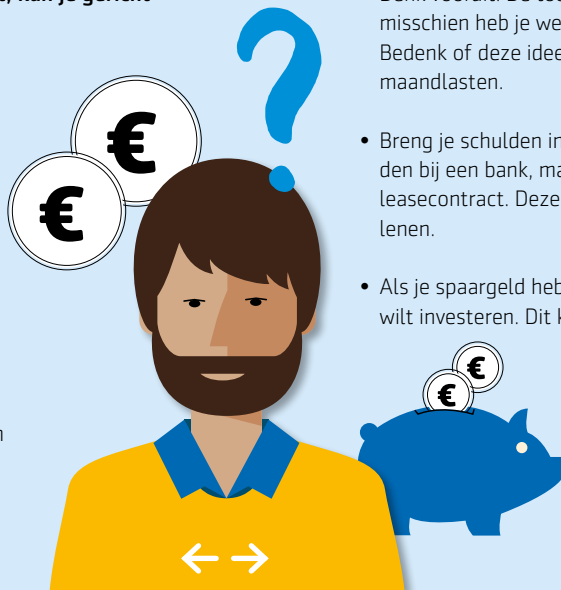
Bedenk wat je **nieuwe huis** mag **kosten**

De zoektocht naar een ander huis kan beginnen. 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. Heeft je huidige huis overwaarde? Of staat je woning 'onder water' en ga je een restschuld overhouden na de verkoop? Bekijk ook je toekomstige inkomen en kosten. Allemaal zaken die invloed op je budget hebben. Als je dit duidelijk hebt, kan je gericht op zoek.

Wat kan je doen?

- Plan een afspraak met een hypotheekadviseur. Samen bekijken jullie of je huidige hypotheek nog bij je past.
 - Heb je nu een lage rente? Of zijn de overige voorwaarden van je huidige hypotheek zo goed dat je je hypotheek wilt meenemen? In veel gevallen kan dat. De adviseur kan dit voor je uitzoeken en vaak ook regelen.
 - Zijn de actuele voorwaarden beter? Dan helpt de adviseur met uitpluizen van welke hypotheekvorm en geldverstrekker het beste bij je huidige én toekomstige situatie en wensen past.

- Bereken wat je op dit moment maximaal kunt lenen. Door nieuwe hypotheekregels kan dit flink verschillen in vergelijking met het moment dat je je huidige hypotheek afsloot. Er zijn genoeg websites waar je een berekening maakt, bijvoorbeeld op die van [Vereniging Eigen Huis](#). Wil je het exact weten? Schakel dan de hulp van een hypotheekadviseur in.
- Bedenk ook hoeveel geld je maandelijks wilt overhouden voor leuke dingen. Een mooi huis is fijn, maar hou ook rekening met zaken 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 leasecontract. Deze hebben invloed op wat je maximaal kunt lenen.
- Als je spaargeld hebt: bedenk of je dit (gedeeltelijk) in je huis wilt investeren. Dit kan je maandlasten aanzienlijk verlagen.



Stap 2

Huis **verkopen** én **zoeken**

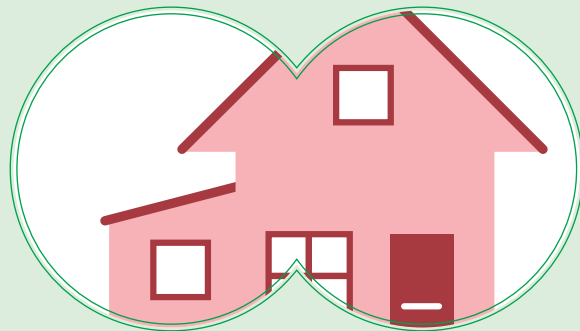
Als het financiële plaatje duidelijk is kan het avontuur écht beginnen. Maar hoe bepaal je of je eerst je huidige huis gaat verkopen en daarna iets anders koopt, of andersom? Dat hangt van veel zaken af. Zoals de actuele stand van de woningmarkt, je financiële mogelijkheden maar ook de locatie waar je woont of wilt wonen. Waar je ook voor kiest: neem de tijd. Je huidige huis verkopen en een fijne, nieuwe plek vinden, kan best een aantal maanden duren.

Hoe pak je het aan?

Je huidige huis verkopen

De verkoop begint met zorgen voor een aantrekkelijk huis, van buiten én binnen. Denk vooruit en bedenk wat jij belangrijk vindt in een nieuw huis. Bekijk daarna je eigen huis met die bril. Trek je klusoutfit uit de kast en fix de achterstallige klusjes die je huis afmaken. Een kleine investering kan een groot verschil maken. Het witten van muren en plafonds levert vaak meer op dan het kost.

- Bepaal de juiste vraagprijs. Een paar tips:
 - Bepaal hoeveel je huis waard is. Dat doe je bijvoorbeeld door te kijken naar huizen die in de buurt te koop staan. Of laat een taxatie doen.
 - Bedenk wat je voor het huis wilt hebben en realiseer je dat mensen willen onderhandelen over deze prijs.
 - Professionele hulp nodig? Neem een verkoopmakelaar in de arm.



- Zorg voor goede foto's. Een paar tips:
 - Zorg voor veel vloeroppervlak op de foto's, een ruim huis verkoopt beter.
 - Maak je huis schoon en berg losse spullen op zodat je huis rustig en ruim oogt.
 - Zorg voor veel licht.
- Doe mee aan de [NVM Open Huizen Dag](#). Op deze dag mogen huizenzoekers zonder afspraak en vrijblijvend huizen bezichtigen. Een goede manier om snel kopers langs te laten komen én ze zelf te spreken.
- De goedkoopste verkoopmakelaar is niet per definitie ook de beste. Zoek een makelaar die bij jouw situatie past. Een waarvan de klanten aansluiten bij jouw doelgroep. Makelaars die ook in het weekend en 's avonds bezichtigingen doen, vergroten de verkoopkans.
- Maak gebruik van alle advertentiemogelijkheden. Iedereen weet de huizenverkoopwebsites wel te vinden. Maar denk bijvoorbeeld ook aan social media en [Marktplaats](#). En vergeet tot slot de traditionele manieren niet zoals de etalage van de makelaar en (woning)kranten.



Stap 2 Huis **verkopen** én **zoeken**

Zoeken naar een ander huis

- 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?
- Struin het internet af. Kijk bijvoorbeeld op [Funda.nl](https://www.funda.nl) of www.jaap.nl. Niet alle aanbieders hebben hun hele aanbod online dus vergeet ook de etalageruiten bij de makelaar niet.
- 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 deskundig en objectief oog naar de woning en is niet bang om lastige vragen te stellen.
- Ook als huizenzoeker kan je meedoen aan de NVM Open Huizen Dag. [NVM Open Huizen Dag](https://www.nvm.nl/open-huizen-dag). Op deze dag kan je 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](https://vereniging-eigenhuis.nl) 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. Zeker als je huidige huis nog niet verkocht is. Denk aan de dubbele hypotheek lasten, maar ook aan de kosten voor gas, water, licht, onderhoud en belastingen. Zijn de kosten acceptabel? Breng dán pas een bod uit.

Hoe breng je een bod uit?

- 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 doen of vergelijk de prijzen van huizen in de buurt. Vind je het lastig om de waarde te bepalen? Een verkoopmakelaar kan hierbij helpen.
- Wil je verbouwen of het huis verduurzamen? Schat in wat dit gaat kosten en houd dit in je achterhoofd als je een bod uitbrengt.
- 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 kan je zelf doen of met behulp van een aankoopmakelaar. Het hoogste bod is overigens niet altijd het meest aantrekkelijke bod voor een verkoper. Een snelle overdracht kan bijvoorbeeld een positieve invloed hebben. 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 **af**ronden

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**

Na het tekenen van het koopcontract moet je de hypotheek 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!



Hoe vind je de juiste hypotheek?

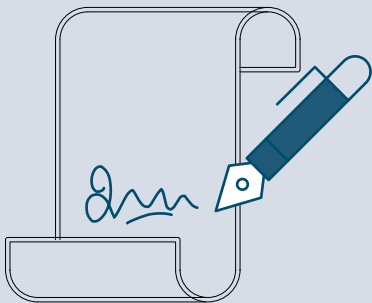
- Maak een afspraak met een hypotheekadviseur. Die kan je adviseren over welke hypotheek het best bij je huidige én toekomstige leven past. Ook de rest van de hypotheekaanvraag kan de adviseur begeleiden.
- Heb je je huidige woning nog niet verkocht? Dan heb je dubbele woonlasten. Een overbruggingslening kan misschien helpen. Dit is een tijdelijke lening waarmee je het nieuwe huis kan financieren, tot je eigen huis verkocht is. De hoogte hangt af van de verwachte opbrengst van je huidige huis. Als jij je huidige huis verkoopt, los je het overbruggingskrediet met de opbrengst weer af. Check bij je hypotheekadviseur of een overbruggingslening iets voor jou is.
- 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

Het is goed om over je verzekeringen na te denken. Zeker als je huidige huis nog niet verkocht is. Je wilt tenslotte niet dubbel betalen voor verzekeringen! Of andersom: niet voldoende verzekerd zijn. Als je dit goed regelt, kom je niet voor verrassingen te staan als er wat tegenzit.



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 [Ockto](#).
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.





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!

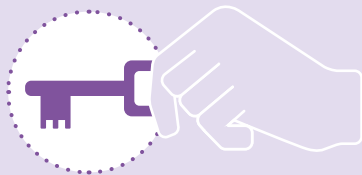
Stap 7

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 hypotheekrenteaftrek 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.