



# IN 7 STAPPEN JE 1E HUIS KOPEN

## TIPS BIJ HET ZOEKEN, VINDEN EN KOPEN VAN JE HUIS.

Je wilt een huis kopen. Dan komt er veel op je af. Welk huis kies je? Waar moet je allemaal aan denken? Deze 7 stappen helpen je op weg en laten zien wat je kunt verwachten. Het is handig om hierbij advies te vragen van verschillende deskundigen, zoals een makelaar, bouwkundige keurder en een hypotheekadviseur.

### INHOUD

Stap 1	Bepaal hoe je ideale huis eruitziet	2
Stap 2	Bekijk wat je kunt en wilt betalen	4
Stap 3	Zoeken maar!	5
Stap 4	Bieden en onderhandelen	6
Stap 5	Voorlopig koopcontract tekenen	7
Stap 6	Hypotheek regelen	8
Stap 7	Naar de notaris	9

# STAP 1

## BEPAAAL HOE JE IDEALE HUIS ERUITZIET

Bedenk hoe je ideale huis eruitziet. En waar dat huis staat. Zo maak je je zoektocht een stuk makkelijker. Vink hieronder aan wat je belangrijk vindt. En vul de lijst aan als er punten niet op staan die jij belangrijk vindt.

### TIP:

Neem de lijst mee als je een huis gaat bekijken. Dan weet je waar je in ieder geval op moet letten. En schrijf je eerste indrukken op. Zo kun je verschillende huizen achteraf met elkaar vergelijken.

### DE BUURT

- Het is rustig / druk
- Er zijn scholen
- Er zijn winkels
- Er zijn sportclubs
- Parkeerplek openbaar / privé

### DE LIGGING

- In (land) \_\_\_\_\_
- In (woonplaats) \_\_\_\_\_
- Dichtbij een station
- Dichtbij uitvalswegen
- In natuurlijke omgeving
- Aan drukke weg
- Aan park
- Aan rustige weg
- Aan (vaar)water
- Beschut
- Buiten bebouwde kom
- In centrum
- In woonwijk
- Open ligging
- Vrij uitzicht

### HET HUIS

Prijsklasse vanaf € \_\_\_\_\_ tot € \_\_\_\_\_

### Soort bouw:

- Nieuwbouw
- Bestaande bouw
- Bouwgrond

**Soort huis:**

- Bungalow
- Eengezinswoning
- Herenhuis
- Appartement
- Benedenwoning
- Flat
- Maisonnette
- Studio
- Woonboot
- Woonwagen
- Tiny house

**Type huis:**

- 2-onder-1-kap
- Eindwoning
- Geschakeld huis
- Halfvrijstaand huis
- Hoekhuis
- Tussenwoning
- Vrijstaand huis

Aantal kamers: \_\_\_\_\_

Woonoppervlakte: +/- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: +/- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Bouwperiode: \_\_\_\_\_

**Toegankelijk voor:**

- Gehandicapten
- Ouderen
- Aangepast

**Energielabel**

- A of beter
- B
- C
- D
- E
- F
- G

**Staat:**

- Goed onderhouden
- Klushuis
- Monumentaal pand

**ANDERE WENSEN**

- Balkon
- Dakterras
- Tuin op het
  - zuiden
  - westen
  - noorden
  - oosten
  - zuidwesten
  - noordoosten
- Schuur
- Bedrijfsruimte
- C.V.-ketel
- Duurzame energie
- Garage
- Jacuzzi
- Sauna
- Zwembad
- Lift
- Bad
- Open haard

Anders, namelijk:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## STAP 2

# BEKIJK WAT JE KUNT EN WILT BETALEN

Voordat je huizen gaat zoeken, is het handig om te weten hoeveel je ongeveer kunt lenen. Dit bereken je heel makkelijk zelf op [sns.nl/maximale-hypothek](https://sns.nl/maximale-hypothek). Wil je weten hoeveel hypotheek je precies kunt krijgen? Een SNS Adviseur rekent het graag voor je uit tijdens een gratis en vrijblijvend oriëntatiegesprek. Regel een gesprek via [sns.nl/afspraak](https://sns.nl/afspraak).

### BIJKOMENDE KOSTEN

Je kunt meestal een hypotheek afsluiten voor de waarde van het huis. Maar dan ben je er nog niet. Je moet namelijk ook andere kosten betalen. Zoals kosten voor:

- overdrachtsbelasting
- notaris
- makelaar
- taxateur
- hypotheekadvies
- en misschien Nationale Hypotheek Garantie

De berekening van je maximale hypotheek houdt automatisch rekening met 6% van de aankoop prijs aan bijkomende kosten. Dat is wat iemand gemiddeld betaalt die een 1e huis koopt.

### CHECK HET ENERGIELABEL

Je energierekening is een grote kostenpost voor een eigen huis. Check daarom altijd het [voorlopige energielabel](#) van een huis. Daaraan zie je hoe energiezuinig een huis is en wat je nog kunt doen om energie te besparen.

**Goed om te weten:** Ga je energiebesparende maatregelen nemen? Dan kun je daarvoor onder voorwaarden extra hypotheek krijgen.

### EIGEN GELD NODIG

Je kunt maximaal de waarde van het huis lenen. De bijkomende kosten die hierboven staan, moet je dus betalen met eigen geld. Ook als je wilt verbouwen heb je waarschijnlijk eigen geld nodig. Als je je maximale hypotheek berekent, zie je hoeveel eigen geld je ongeveer nodig hebt.

### BEGIN MET EEN GESPREK BIJ EEN ADVISEUR

Wil je precies weten waar je aan toe bent? Plan dan een gratis en vrijblijvend oriëntatiegesprek met een SNS Adviseur via [sns.nl/afspraak](https://sns.nl/afspraak). Ook als je nog geen huis op 't oog hebt, Die adviseur laat je in een uurtje zien wat je precies kunt lenen en wat dat betekent voor je maandlasten. Ook fijn: als je een huis hebt gevonden, kun je altijd overleggen met je vaste adviseur over je bod.

## STAP 3

# ZOEKEN MAAR!

Nu je weet wat voor huis je wilt en wat je ongeveer kunt betalen, kan je zoektocht beginnen. Die begint vaak op internet, op websites als [funda.nl](https://www.funda.nl), [jaap.nl](https://www.jaap.nl) en [huispedia.nl](https://www.huispedia.nl). Maar je kunt ook een aankopend makelaar inschakelen. Voldoet een huis aan genoeg punten op je wensenlijst? Dan kun je een afspraak maken om een kijkje te nemen. Houd daarbij deze tips in gedachten.

### TIP 1: NEEM IEMAND MEE

Vraag bijvoorbeeld een goede vriend of je ouders mee te gaan kijken: 2 of 3 zien tenslotte meer dan 1. En het is fijn om achteraf samen de voor- en nadelen door te spreken met je wensenlijst ernaast. Ben je enthousiast? Laat het liever niet te veel merken. Dat kan het onderhandelen lastiger maken.

### TIP 2: KIJK RUSTIG ROND

Laat je niet opjagen, omdat er bijvoorbeeld nog andere mensen komen. Loop je liever even alleen rond? Wees dan niet bang dit te zeggen. Test kastjes, ramen, deuren en kranen. Kijk naar de binnen- en buitenkant. En let erop of alles goed is afgewerkt. Zie je houtrot, scheuren of vochtplekken? Schrijf dat dan op en vraag naar de oorzaak.

### TIP 3: LET OOK OP GELUIDEN, GEUREN EN TEMPERATUUR

Geluids- of stankoverlast heb je liever niet. Of een te koud of te warm huis. Let hier dan ook op als je een huis bezichtigt en vraag ernaar. Horen ze wel eens verkeer, burens of dieren? En hebben ze soms last van bijvoorbeeld riool- of kookluchten? Hoe goed is het huis geïsoleerd en geventileerd? En hoe hoog is de energierekening? Houd rekening met deze punten bij het onderhandelen over de koopprijs.

### TIP 4: MAAK KENNIS MET DE BUREN

Wat voor mensen zijn dat? Hoe vinden ze de buurt? Missen ze iets? En hebben ze wel eens overlast?

### TIP 5: GA VAKER KIJKEN

Ga op verschillende tijdstippen kijken. Zo weet je hoe het eruitziet op een zonnige en een donkere dag. En hoe je het vindt om daar bijvoorbeeld 's avonds door de buurt te lopen.

### TIP 6: ONDERZOEK OF ER NIKS MIS IS

Is er iets mis met het huis, zoals een lek dak? Dan is de verkoper verplicht je dat te vertellen. Maar je hebt ook een onderzoeksplicht. Ben je serieus geïnteresseerd? Laat dan een bouwkundige keuring doen. Dat kost je wel wat, maar je komt later niet voor verrassingen te staan. En de uitkomsten kun je later ook weer in je onderhandelingen gebruiken. Hypotheek aanbieders willen soms ook eerst een bouwkundig rapport zien.

### WAT KAN EEN AANKOOPMAKELAAR VOOR JE DOEN?

Een makelaar kan je helpen bij het zoeken, bezichtigen en onderhandelen. En hoort vaak al eerder dat een huis in de verkoop komt dan dat je het online kunt vinden. Handig, want zo kun je er snel bij zijn. Ook weet een makelaar wat een redelijke prijs is in de regio en kent bouwplannen, bodemonderzoeken en bouwvergunningen. En een makelaar heeft ervaring met onderhandelen.

#### TIP:

Vergeet niet te onderhandelen met je aankoopmakelaar over zijn kosten.

## STAP 4

# BIEDEN EN ONDERHANDELEN

Een huis gevonden dat past bij je wensen en mogelijkheden? Dan kun je een bod uitbrengen. Daar kan je makelaar je bij helpen. Zelf onderhandelen kan ook. Heb je geen ervaring hierin? Dan is het risico wel dat je niet alles uit de onderhandeling haalt.

### ZO KUN JE HET AANPAKKEN

- Maak eerst een afspraak voor een gratis oriëntatiegesprek met een hypotheekadviseur, als je dat nog niet eerder hebt gedaan. Dan ontdek je wat je precies kunt lenen. Bij ons regel je een gesprek via [sns.nl/afspraak](https://sns.nl/afspraak).
- Bedenk hoeveel je maximaal aan het huis wilt besteden en wat de bijkomende kosten zijn.
- Vraag bij het Kadaster op wat de eigenaar voor het huis heeft betaald. Of check dat bij je aankoopmakelaar.
- Kijk waarvoor dezelfde soort huizen in de buurt zijn verkocht. De verkoopprijs kun je voor een kleine vergoeding ook opvragen bij het Kadaster.
- Staat het huis al een tijdje te koop en zijn er weinig kijkers? Of moet er nog veel aan het huis gebeuren? Dan is er waarschijnlijk meer onderhandelingsruimte. Maar dat hoeft niet als de vraagprijs al flink gezakt is. Vraag wel aan je makelaar waarom er weinig belangstelling is voor het huis.
- Heb je geen haast? En wil de verkoper liever niet snel opleveren? Of andersom? Dan kun je de oplevertermijn ook nog meenemen in de onderhandelingen.
- Je brengt je bod uit bij de verkopend makelaar. Bevestig je bod en je voorwaarden altijd in een e-mail. Dan kunnen daar geen misverstanden over ontstaan. Ontbindende voorwaarden kunnen bijvoorbeeld zijn onder voorbehoud van financiering hypotheek of bouwkundige keuring.
- Krijg je een tegenbod? Dan kun je 4 dingen doen: het bod accepteren, opnieuw een bod doen dat er tussenin ligt, een laatste bod doen of de onderhandelingen stoppen.

## STAP 5

# VOORLOPIG KOOPCONTRACT TEKENEN

Is je bod geaccepteerd? Dan teken je een voorlopig koopcontract waarin alle afspraken zijn vastgelegd.

### DIT STAAT ER ALLEMAAL IN

1. De koopprijs
2. Datum van overdracht
3. Betalingsafspraken, zoals een waarborgsom
4. Ontbindende voorwaarden

Alle losse spullen die de verkoper achterlaat in het huis of juist meeneemt, staan op een aparte lijst vermeld. Bijvoorbeeld gordijnen. Hier kun je aparte prijsafspraken over maken. De makelaar stuurt het voorlopig koopcontract meestal op. Lees 'm goed door en bewaar een kopie.

#### TIP:

Laat het koopcontract ook zien aan je hypotheekadviseur of makelaar.

### HOE VOORLOPIG IS HET?

Een voorlopig contract klinkt vrijblijvend, maar dat is het niet. Met een 'voorlopige' koopovereenkomst zit je vast aan de koop. Alleen als je ontbindende voorwaarden hebt opgenomen of je je binnen 3 dagen bedenkt, kun je nog zonder kosten van de koop af.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Je kunt ontbindende voorwaarden opnemen in het koopcontract waarmee je er nog onderuit kunt. Bijvoorbeeld als uit de bouwkundige keuring blijkt dat er gebreken zijn die de verkopers niet hebben genoemd. Of als je de hypotheek niet rond krijgt.

**Goed om te weten:** Een 'voorbehoud van financiering' telt alleen als je bij tenminste 2 hypotheekaanbieders niet genoeg kunt lenen om het huis te kunnen kopen.

#### TIP:

Vraag genoeg tijd om de hypotheek rond te krijgen. Standaard is dat 4 tot 6 weken.

### 3 DAGEN BEDENKTIJD

Na het tekenen van het koopcontract heb je nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat je het koopcontract hebt gekregen. Tijdens de bedenktijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft je geen boete te betalen aan de verkoper. Zie je ervan af? Laat dit dan schriftelijk weten en zorg voor een verzendbevestiging.

### WAARBORG SOM

Heb je geen gebruik gemaakt van de ontbindende voorwaarden of de bedenktijd? Maar wil je het huis toch niet kopen? Dan moet je meestal 10% van de koopsom betalen. Vaak heb je dat al overgemaakt aan de notaris als waarborgsom. Dit is een zekerheid voor de verkoper voor als de koper zijn verplichtingen niet nakomt. De meeste mensen hebben dit geld niet zomaar. Dan kun je een bankgarantie regelen. Dan schiet de bank de waarborgsom voor. Hier betaal je wel kosten. Gaat de koop door? Dan wordt de waarborgsom van de koopsom afgehaald. Je leest er meer over op [sns.nl/bankgarantie](https://sns.nl/bankgarantie).

#### TIP:

Wil je een taxateur, bouwkundig expert of later een notaris inschakelen? Die hoeft je niet zelf te zoeken. We kunnen je erbij helpen. Kijk op [sns.nl/allesonder1dak](https://sns.nl/allesonder1dak).

## STAP 6

# HYPOTHEEK REGELEN

Kies een hypotheek die bij je past. Dat doe je niet even snel, want een hypotheek ga je voor een lange tijd aan. Een hypotheekadviseur kan je daarbij helpen.

### SOORTEN HYPOTHEKEN

Er is niet maar 1 soort hypotheek. Een adviseur stelt die voor je samen zodat die past bij je wensen en mogelijkheden. Je kunt bijvoorbeeld op verschillende manier aflossen en kiezen voor korte of langere looptijden. Dat heeft allemaal invloed op de rente die je gaat betalen. Net als hoeveel je leent in verhouding met de waarde van het huis.

### HYPOTHEEKADVIES

Je adviseur gaat op zoek naar een hypotheek die past bij je persoonlijke situatie en wensen. En vergelijkt verschillende voorwaarden van de hypotheekaanbieders. Daarna maakt je adviseur een adviesrapport. Daarin zie je hoeveel je kunt lenen, de hypotheek die je adviseur adviseert, wat je daar elke maand aan kwijt bent, de looptijd en de rente van de hypotheek. Voor het advies betaal je een vergoeding. Je hoort altijd van tevoren hoeveel dat is.

Ben je op zoek naar een hypotheekadviseur? Plan een gesprek met een SNS Adviseur bij jou in de buurt op [sns.nl/afpraak](https://sns.nl/afpraak).

### KOSTEN HYPOTHEEKADVIES

Hoeveel je betaalt voor je advies verschilt per aanbieder. Sluit je je 1e hypotheek af? Dan betaal je minder dan als je al een hypotheek hebt. Want dan moet een adviseur meer voor je uitzoeken. Ook voor het begeleiden en uitvoeren betaal je kosten. Dat is wel minder dan voor het advies. Op [sns.nl/kosten-hypotheekadvies](https://sns.nl/kosten-hypotheekadvies) vind je de kosten die je bij ons betaalt.

### AKKOORD MET HET HYPOTHEEKADVIES

Kun je je vinden in het advies en heb je de voorwaarden goed doorgenomen? Vraag dan een offerte aan via je hypotheekadviseur. Je hoort dan welke stukken je moet aanleveren en hoeveel tijd je hiervoor hebt. Keurt de hypotheekaanbieder je aanvraag goed en heb je de offerte ondertekend? Dan kun je naar de notaris om het rond te maken.

### EEN BANK, MEERDERE HYPOTHEEKAANBIEDERS

Als enige bank in Nederland kun je bij ons kiezen uit verschillende hypotheekaanbieders. Omdat we vinden dat je met een hypotheek naar huis moet gaan die bij je past. We hebben hypotheeken met scherpe rentes en goede voorwaarden.



## STAP 7 NAAR DE NOTARIS

Is je hypotheek rond? Gefeliciteerd! Je nieuwe huis komt steeds dichterbij. Maar voordat het echt zover is, ga je eerst nog langs de notaris voor het tekenen van de hypotheekakte en de overdracht van het huis.

### DE HYPOTHEEKAKTE

Je maakt zelf een afspraak met een notaris voor jezelf en de verkoper. Tijdens deze afspraak regelt de notaris de overdracht van het huis, zodat deze op jouw of jullie naam komt te staan. Ook teken je hier de hypotheekakte met de afspraken over je schuld. Zo is het huis het onderpand voor de hypotheek. Dit houdt in dat de bank het huis onder voorwaarden mag opeisen als je de hypotheek niet meer betaalt.

#### TIP:

Zoek eens op internet naar 'goedkope notaris'. Dan zie je dat er veel verschillen zijn in tarieven. En kijk op [sns.nl/allesonder1dak](https://sns.nl/allesonder1dak) als je het zoeken naar een notaris liever uitbesteedt.