

Stappenplan

Hoe koop ik mijn eerste huis?

Een uitgebreid handboek voor het kopen van je eerste woning, stap voor stap naar jouw droomhuis!



Inhoud

Stap 1. Hypotheekadvies.....	4
Stap 2. Wensenlijst opstellen.....	4
Stap 3. Bezichtigingen plannen.....	6
Stap 4. Wel, of geen aankoopmakelaar?.....	6
Stap 5. Een bod doen.....	7
Stap 6. De bouwkundige keuring.....	7
Stap 7. Overige aandachtspunten.....	8
Stap 8. Gefeliciteerd! De koopovereenkomst.....	9
Stap 9. Het taxatierapport.....	9
Stap 10. De hypotheekofferte.....	9
Stap 11. Eindinspectie en transport.....	10



Inleiding

Leuk! Je bent in het proces van het kopen van een woning. Wanneer je dit voor het eerst gaat doen komt er een hoop op je af. Waar moet je allemaal op letten? Welke valkuilen zijn er? Op welke momenten laat je je assisteren en adviseren? Hoe voorkom je dat je een verkeerde aankoop doet?

Stuk voor stuk mijlpalen in het proces van aankopen. Dit gratis stappenplan neemt je mee en vormt een leidraad in alle stappen van het aankoopproces. Zo voorkom je dat je dingen over het hoofd ziet! Kom mee op het pad, wij zorgen dat je door de bomen het bos nog ziet!



De stappen

Wanneer je op zoek gaat naar een woning is het belangrijk te weten wat je wilt. Dat klinkt eenvoudig, maar valt in de praktijk best tegen. Welke stappen neem je van begin tot eind, zodat je na een paar maanden dolgelukkig en apetrots in je nieuwe huis woont? We nemen de volgende stappen met elkaar door:

1. Hypotheekadvies
2. Wensenlijst opstellen
3. Bezichtigingen plannen
4. Wel, of geen aankoopmakelaar?
5. Een bod doen
6. Bouwkundige keuring
7. Overige aandachtspunten
8. Gefeliciteerd! De koopovereenkomst
9. Taxatierapport
10. Hypotheekofferte
11. Eindinspectie en transport

Stap 1. Hypotheekadvies

Voordat je een woning kunt kopen dien je eerst goed te weten wat je te besteden hebt. Wat kún je betalen, maar vooral ook wat wil je betalen? Een mooie twee-onder-een-kap met garage is prachtig als dat binnen je mogelijkheden ligt, maar ben je bereid om maandelijks een substantieel deel van je salaris aan wonen uit te geven?

Een **onafhankelijk** hypotheekadviseur kan je hier goed bij helpen. Onafhankelijk, omdat deze adviseur een aanstelling heeft bij meerdere banken en geldverstrekkers. Dit is belangrijk, omdat niet altijd de bank met de laagste rente ook de meest gunstige geldverstrekker voor jou is. Een onafhankelijk adviseur bekijkt goed in welke persoonlijke, financiële situatie jij verkeert en stelt aan de hand daarvan een adviesrapport op met één of meerdere mogelijke hypotheekverstrekkers. Ben je bijvoorbeeld in loondienst of ondernemer, heb je een studieschuld of een persoonlijke lening, koop je alleen of samen met je partner, wil je een lineaire hypotheek of juist een annuïtaire variant?

Besef goed dat je de financiële verplichtingen van een hypotheek vaak voor 30 jaar aangaat! Ogenschijnlijk kleine verschillen in voorwaarden hebben daardoor een enorme invloed. Of je nu 1,5% of 1,6% betaalt op een woning van €310.000,-, scheelt bijvoorbeeld bijna €10.000,- in de gehele looptijd. Daar kun je beter eens flink van op reis gaan!

Stap 2. Wensenlijst opstellen

Goed, we weten nu wat je kunt lenen en wat je per maand kwijt zou willen zijn aan je woonlasten. Maar waar wil je dan wonen?

Ten eerste is het belangrijk te weten of je liever een appartement of een woonhuis wilt kopen. Beiden hebben zo hun voor- en nadelen. Laten we eerst de verschillen even bespreken.

Appartement

Wonen in een appartement betekent niet per definitie gelijkvloers wonen. Zo zijn er dubbele bovenwoningen, maisonnettes en andere typen meerlaags-appartementen. Als je een appartement bezit, heb je het recht op het gebruik van een stukje van het appartementencomplex, ook wel het appartementsindexnummer genoemd. Dit vormt een aandeel, bijvoorbeeld het 15/1.000^e aandeel in de vereniging.

Wanneer je een appartement bezit, ben je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Deze vereniging, met een voorzitter, secretaris en een penningmeester, regelt alles rondom het gebouw. Zoals onderhoud, schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, maar ook het financiële beheer. Zo dient er altijd voldoende geld aanwezig te zijn om het onderhoud uit te kunnen voeren. Het hoogste orgaan binnen de vereniging is de Algemene Vergadering. Het is altijd verstandig om hier als appartementseigenaar naartoe te gaan, want hier worden besluiten genomen die alle eigenaren aangaan.

Voordelen van een appartement:

- Onderhoud van het complex is geregeld via de VvE, het onderhoud binnen in je eigen appartement is voor eigen rekening;
- Veel financiële lasten zijn verwerkt in de servicekosten; je weet waar je maandelijks aan toe bent;
- Veiliger wonen door meer besloten karakter en meer sociale controle.

Woonhuis

Met een woonhuis bedoelen we hier een zogenoemde grondgebonden woning. Voorbeelden daarvan zijn een tussenwoning, een hoekhuis of een vrijstaande woning. Een woonhuis kenmerkt zich vaak doordat de woonruimte over meerdere verdiepingen is verdeeld. Het woonhuis is doorgaans meer geschikt voor gezinnen dan een appartement. Meestal zijn er meer kamers aanwezig en is er een tuin! Waar je bij een appartement soms wel €150,- per maand servicekosten betaalt, heb je bij een woonhuis geen maandelijkse kosten voor het onderhoud. Je doet er echter verstandig aan om zelf een potje aan te maken voor het onderhoud, want dat wordt vaak vergeten! Het hebben van een huis komt nu eenmaal met onderhoud, gebreken en defecten. Denk daarbij aan kozijnwerk, schilderwerk, het riool en waterleidingen.

Zijn de servicekosten bij een appartement voor jou een reden om een woonhuis te kopen? Bedenk dan dat wanneer eens per 5 jaar de schilder langskomt voor het buitenschilderwerk en deze een factuur van €4.500,- stuurt, je ook €75,- per maand aan onderhoud kwijt bent. Dan hebben we het alleen nog maar over de schilder!

Voordelen woonhuis:

- Geen VvE; volledig eigen zeggenschap
- Meer mogelijkheden tot personalisatie, zoals uitbouwen of een dakkapel;
- Geen servicekosten.

Overige wensen

Nu je wellicht een keuze hebt gemaakt in het woningtype, kunnen we verder gaan kijken. Kijk vooral naar wat je nodig hebt! Heb je bijvoorbeeld een hobby, zoals motorrijden, dan wil je wellicht een huis

met een garage. Heb je een kinderswens? Zorg dan dat je een voldoende aantal slaapkamers hebt! Maar denk ook aan;

- Ligging ten opzichte van de supermarkt, scholen, stads- of dorpscentrum, openbaar vervoer voorzieningen of je sportclub;
- Reistijd per auto of OV naar voor jou belangrijke locaties, zoals je (schoon)ouders of je werk;
- Zonligging, voor de een wat belangrijker dan de ander, maar als je niet van donker houdt moet je op zoek naar een lichte woning met de tuin op het Zuiden of Westen!
- Duurzaamheid, is de woning energiezuinig en in hoeverre vind je dat belangrijk? Denk daarbij aan de maandelijkse energiekosten!
- Onderhoud. Wil je liever een oudere woning met karakter, of ga je voor gemak en kies je voor een jonge woning.

Schrijf de voor jou belangrijke dingen op! Neem dit lijstje iedere keer mee wanneer je gaat bezichtigen en check of de woning aan jouw wensen voldoet. Geen enkel huis is voor jou perfect, je zult altijd concessies moeten doen. Maar besef dat dit de grootste aankoop is van je leven tot dusver, dus ga niet te snel overstag!



Stap 3. Bezichtigingen plannen

Sites als Funda, Jaap.nl en de makelaarswebsites geven een steeds beter beeld van de woning. Met 360 graden-foto's, videopresentaties en gelikte fotopresentaties krijg je doorgaans een goed idee van de sfeer in een huis. Maar hoe goed de hedendaagse presentatietechnieken ook zijn, je voelt een huis pas als je er bent! Hoe ligt het op de zon, is het donker of licht, rijdt er veel verkeer langs, is het gehorig, hoe is het gevoel? Daarvoor zul je toch echt even de telefoon moeten oppakken en een bezichtigingsafspraak moeten maken met de makelaar. Voel je niet bezwaard als je de woning toch niets vindt, dat zijn de makelaars wel gewend. Als je écht een goede makelaar treft zal hij of zij tijdens de bezichtiging wel aan je vragen wat je nu precies zoekt. Wellicht krijgt de makelaar toevallig binnenkort wel jouw droomhuis in de verkoop!

Let bij een eerste bezichtiging niet te veel op details. Ga af op je gevoel. Voelt het huis prettig of niet? Zie je jezelf hier wonen? Kijk eens bij de burens in de achtertuin, loop eens een rondje door de wijk. Aan een huis kun je alles veranderen, behalve de locatie! Laat de details zoals de kozijnen, de keukenapparatuur, etc. dus voor een tweede bezichtiging.

Stap 4. Wel, of geen aankoopmakelaar?

Oké, je hebt een leuke woning gezien. Maar hoe pak je het nu aan? Je wilt de woning niet missen door een inschrijvingsprocedure of doordat je een verkeerd bod neerlegt.

Je kunt het uiteraard allemaal zelf doen. De laatste jaren zien we echter wel een steeds vaker voorkomend verschijnsel; de inschrijving. Dit wil zeggen dat je niet de enige bent die een bod doet op een huis, maar er meer geïnteresseerden zijn die een voorstel willen doen of al hebben gedaan. De verkopend makelaar opent dan een inschrijving; de

mogelijkheid om eenmalig een uiterst voorstel te doen vóór een bepaalde datum en een bepaald tijdstip.

Verkopend makelaars bedienen de verkoper, dat moet je nooit vergeten. Een makelaar is altijd partijdig, kan en mag bovendien 'geen twee heren dienen.' Dat betekent dat een verkopend makelaar zijn best doet om een zo goed mogelijk voorstel te ontvangen voor zijn klanten; de verkopers.

Is het beste voorstel dan altijd het hoogste bod? Nee, zeker niet! Naast een goede prijs, willen verkopers gunstige voorwaarden en veel zekerheid. En juist daarin kan een aankoopmakelaar een grote rol spelen. Een verkopend makelaar mag namelijk van zijn collega verwachten dat hij of zij gedegen onderzoek naar zijn of haar klanten heeft gedaan. Zit het financieel allemaal goed, voldoet deze woning aan de wensen en is er vóór het doen van het bod genoeg duidelijkheid bij de kandidaten omtrent het te koop staande object. Om die reden prefereren veel verkopers een koper mét aankoopmakelaar.

Is dat het enige voordeel? Nee, doordat de aankoopmakelaar misschien wel 50 huizen per jaar 'koopt' en jij gemiddeld maar eens per 15 jaar, is deze veel meer gedreven in het aankopen en heeft er bovendien veel meer verstand van. Erfdienstbaarheden, erfpacht, de belemmeringenwet privaatrecht, je hebt er zeer waarschijnlijk niet veel verstand van. De aankoopmakelaar kan je daarbij assisteren.

Een aankoopmakelaar is niet verplicht. Je kunt het dus ook allemaal zelf regelen. De ervaring leert echter dat de kosten van een aankoopmakelaar vaak worden terugverdiend bij de onderhandelingen. De makelaar handelt minder uit emotie en meer uit ratio, dat scheelt flink in de koopsom!

Stap 5. Een bod doen

We hebben het al even over de inschrijving gehad. Een verkoopmethode waarbij je als kandidaat-koper maar één uiterst voorstel neer mag leggen. Dat is niet altijd het geval, ben je de eerste of is er wat minder belangstelling voor de woning die je op het oog hebt, dan wordt er vaak ouderwets onderhandeld.

Het doen van een goed bod is een delicate onderneming. Je wilt serieus geworden nomen, dus je bod moet niet te laag zijn. Dan gaan de verkopers wel met een andere partij in zee of zijn ze soms zelfs beledigd. Te hoog wil je ook niet zitten, je kunt het geld immers beter gebruiken, voor bijvoorbeeld een verbouwing of de aankoopkosten.

Een aankoopmakelaar kan door middel van historische transacties in de buurt goed bepalen wat een juiste aankoopprijs is. Maak je geen gebruik van een aankoopmakelaar, zorg dan dat je zelf wat te weten komt over de lokale marktomstandigheden.

In ieder geval bestaat je bod altijd uit:

- De koopsom;
- De gewenste opleverdatum;
- De ontbindende voorwaarden die je aan je bod verbindt.

Zonder je eigen belangen uit het oog te verliezen is het verstandig je bod zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor de verkopende partij. Wellicht kun je je schikken aan de gewenste opleverdatum van de verkopers, waardoor zij niet naar tussenliggende woonruimte op zoek hoeven te gaan. Kijk wel uit met concessies doen in je ontbindende voorwaarden! Deze zijn uiterst belangrijk. Hoe goed je je persoonlijke situatie ook hebt laten bekijken, doe een bod altijd onder voorbehoud van financiering! Doe je dit niet, dan ben je vanaf drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst verplicht om de woning af te nemen, ongeacht of je de hypotheek voor elkaar krijgt. Dit betekent concreet dat je bij het

verbreken van het koopcontract – omdat je de woning toch niet kunt betalen – 10% boete moet betalen. 10% over de koopsom, dus dat loopt flink op!

Daarnaast is het in de meeste gevallen raadzaam om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Doe daarom je bod onder voorbehoud van een bouwkundige keuring.

Stap 6. De bouwkundige keuring

De bouwkundige – of bouwtechnische – keuring is een belangrijk instrument om als koper aan je onderzoeksplicht te voldoen. De verkoper moet alles melden wat hij of zij weet van het huis. Maar dingen die je niet weet, kun je ook niet melden. Daarom heb je als koper ook altijd een onderzoeksplicht. Je moet jezelf daarbij zo goed mogelijk informeren over hetgeen dat je koopt.

Je kunt dit op twee manieren in de koopovereenkomst laten opnemen.

- Je laat de keuring vóór het tekenen van de koopovereenkomst uitvoeren, waardoor je van alles op de hoogte bent voordat je de handtekening zet. Let daarbij wel op de schriftelijkheidsvereiste, daarover later meer.
- Je spreekt een bedrag af met de verkopers. Wanneer er uit het rapport komt dat er direct noodzakelijk onderhoud aan de woning zit van meer dan €5.000,-, behoudt jij je het recht voor om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze optie kan nog wel eens tot discussies leiden, omdat de verkopende partij vaak een andere mening is aangedaan.

De bouwkundige doet een visuele inspectie van het huis. Visueel, dus wat niet met het zicht waarneembaar is, kan hij of zij ook niet keuren. Met andere woorden, er wordt niets gedemonteerd of gesloopt. Middels

vochtmetingen, spanningsmeters, spiegeltjes en andere handige gereedschappen controleert de bouwkundige de staat van de woning. Zo weten zij precies welke scheuren bijvoorbeeld veroorzaakt zijn door krimp en uitzetting van de materialen, of wanneer er iets met de fundering aan de hand is. Ook voor toekomstig onderhoud is een rapport handig, de bouwkundige vertelt namelijk ook iets over de levensduur van bepaalde onderdelen. Zo weet je direct of je moet beginnen met sparen voor nieuwe dakbedekking op de dakkapel bijvoorbeeld.

Stap 7. Overige aandachtspunten

Begint het je al te duizelen? Dan doe je er verstandig aan je bij te laten staan door een expert. Heb je het allemaal nog in de smiezen? Mooi!

Naast alle bovenstaande punten zijn er ook nog zaken die voor iedere woning anders zijn. Gaat er bijvoorbeeld gebouwd worden in de nabije omgeving? Is de gemeente wellicht bezig met een nieuw bestemmingsplan? Staat de woning op eigen grond of is er sprake van erfpacht? En is dan de canon al afgekocht of dien je die nog jaarlijks te betalen? Welke erfpachtvoorwaarden zijn er dan van toepassing? Kan het zo zijn dat het huis daardoor in de toekomst minder waard wordt?

Minstens zo belangrijk zijn de zogenoemde erfdiensbaarheden. Dit zijn afspraken die bij de bouw van de woning zijn gemaakt. Denk daarbij aan een bepaling waarin staat opgenomen dat je mag overbouwen op de grond van je burens en andersom, zo voorkom je bijvoorbeeld van die gekke hoekjes wanneer je gaat uitbouwen. Maar ook een recht van overpad en het recht van uitzicht zijn zaken die in de erfdiensbaarheden zijn opgenomen. Zéér belangrijk om goed door te nemen!

maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis**.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst worden rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of Aan koper is bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **welgeen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen, ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen,

Stap 8. Gefeliciteerd! De koopovereenkomst

Zo, even op adem komen. Je hebt alles 100% duidelijk, je bent nog steeds even enthousiast en je wil er voor gaan. Op dit moment stelt de verkopend makelaar (of een notaris) de koopovereenkomst op. Bedenk je in het eerste geval weer even, dat de verkopend makelaar is ingeschakeld door de wederpartij, deze heeft er dus weinig belang bij om bepalingen in de koopovereenkomst op te nemen die jón beschermen. Je krijgt voor het tekenen altijd een concept met bijlagen toegestuurd. Neem dit goed door, of laat hier door iemand naar kijken.

Tijdens de ondertekening zal de makelaar een duidelijke uitleg geven over wat er allemaal in de overeenkomst staat. In de volksmond wordt nog steeds van een voorlopig koopcontract gesproken, omdat men denkt dat bij de notaris pas het echte koopcontract wordt getekend. Niets is minder waar, deze eerste koopovereenkomst is het belangrijkste document in het hele proces. De notariële akte is in feite niets anders dan een uitvoering daarvan, daarmee wordt de woning daadwerkelijk op naam overgeschreven. De afspraken die in het koopcontract zijn gemaakt blijven gelden, ook ná de overdracht.

Een mondelinge overeenkomst, is geen overeenkomst in de vastgoedwereld. Voor transacties van woningen tussen particulieren geldt een schriftelijkheidsvereiste. Pas wanneer er getekend is, is er sprake van een verkoop en een koop. Het gebeurt daarom nog wel eens, dat mensen zelfs na felicitaties alsnog teleurgesteld worden, omdat de verkoper tóch nog met een andere partij in zee gaat. Dat is niet netjes, maar dat kan wel. Ondanks alle onderzoeken die je moet doen is het daarom wel belangrijk zo snel mogelijk na de mondelinge overeenkomst de koopovereenkomst te tekenen. Dan pas ben je koper!

Stap 9. Het taxatierapport

Het is in bijna alle gevallen een verplicht onderdeel voor het hypotheekdossier; het taxatierapport. De bank verstrekt jou een lening, met je huis als onderpand. Voldoe je niet aan je betalingsverplichtingen, dan zal uiteindelijk de bank je woning gaan verkopen. Om die reden wil de bank een onafhankelijk waardeoordeel zien, dat goed is onderbouwd. Dit is het taxatierapport.

De taxateur wordt door jou, of door je hypotheekadviseur ingeschakeld. De kosten hiervoor zijn aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, omdat ze te maken hebben met de financiering van een woning.

De waarde die in het taxatierapport staat is de waarde op basis waarvan de bank de hypotheek gaat verstrekken. Heb je een woning gekocht voor €320.000,-, maar is de taxatiewaarde maar €305.000,-? Dan zul je €15.000,- uit je spaarmiddelen moeten betalen. Het is daarom belangrijk zelf een goed inzicht in de waarde te hebben voordat je een woning koopt!

Oja, Value-R kan deze taxatie voor je uitvoeren of regelen. We hebben landelijke dekking, middels een groot netwerk van taxateurs.

Stap 10. De hypotheekofferte

Wanneer je hypotheekadviseur alle benodigde stukken naar de bank heeft gestuurd en deze allemaal door de acceptant akkoord bevonden zijn, zul je de hypotheekofferte ontvangen. Gefeliciteerd, je hypotheek is nu rond!

Stap 11. Eindinspectie en transport

De grote dag is eindelijk daar! Vandaag krijg je de sleutel van je nieuwe huis. Voordat je naar de notaris gaat, is het gebruikelijk dat je een eindinspectie uitvoert bij de woning. De reden hiervoor is eenvoudig; is er iets mis aan de woning, kun je dat nog vóór het notariële transport oplossen met de verkoper, door bijvoorbeeld een bedrag af te spreken voor herstel. Wanneer je hebt getekend bij de notaris, heb je namelijk formeel de woning afgenomen en aanvaard in de staat waarop deze op dat moment verkeert. Zinvol dus, om dit nog even te checken.

Is er warm water? Lopen alle kranen? Functioneren de ramen en deuren, inclusief het hang- en sluitwerk? Zijn alle afgesproken roerende zaken aanwezig?

Tenslotte worden de meterstanden genoteerd. Dit zijn voor jou de beginstanden en voor de verkoper de eindstanden. Hiermee kun je de energiecontracten gaan afsluiten.

Bij de notaris ga je de leveringsakte en de hypotheekakte ondertekenen. Deze stukken heb je van tevoren al ter beoordeling ontvangen, dus je hebt ze goed kunnen doorlezen. De notaris legt de akte uit, leest de namen en het adres voor en er wordt getekend. De sleutels worden overgedragen en de felicitaties uitgedeeld. **Gefeliciteerd, je bent nu eigenaar van een huis!**

We hopen dat deze leidraad je heeft geholpen bij het vinden en kopen van jouw droomhuis. Gelukt?! Laat dan even een fotootje achter op onze [Facebookpagina](#)! We vinden het leuk om te zien dat het Value-R Stappenplan je heeft geholpen.

Dit document is opgesteld door Randy Visser RM/RT, taxateur bij Value-R.

Value-R
www.value-r.nl
info@value-r.nl
0299-77 23 27

Niets uit deze publicatie mag zonder toestemming vermenigvuldigd of verspreid worden. Dit document is opgesteld door Value-R. Value-R is niet aansprakelijk voor de (rechts)handelingen die lezers van dit document aangaan. Value-R adviseert iedere koper zich te laten bijstaan door een professional.