

## Het kopen van een bestaande woning

In de zoektocht naar een woning zijn er veel zaken waar je op moet letten. Wij helpen jou graag mee door jou te informeren over wat er komt kijken bij het kopen van een woning. Waar moet je om denken bij het kopen van een bestaande woning?

### De koopsom (k.k.)

Allereerst is het van belang dat je vooraf met je Erkend Financieel Adviseur de maximale hypotheek bepaalt. Op basis hiervan kun je een woning zoeken die binnen jouw prijsklasse valt. Je dient hierbij rekening te houden met de kosten voor de koper (k.k.). Voorts zijn er de financieringskosten. Al deze kosten zijn zogenaamde bijkomende kosten. Hier wordt onder andere onder verstaan: de overdrachtsbelasting (2% koopsom), de notariskosten, de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek, de taxatiekosten, eventuele kosten (provisie) Nationale Hypotheekgarantie, kosten bouwtechnische keuring, kosten (aankoop)makelaar. De kosten kunnen eventueel gedeeltelijk meegefinancierd worden indien dat past binnen de hypotheekverstrekking regels.



### De zoektocht

Plan afspraken in om woningen die voldoen aan jouw zoekprofiel en smaak te bezichtigen. Waar zie jij jezelf al wonen? Op het internet kun je al veel informatie vinden, maar het gevoel op het moment dat je een woning binnenstapt, moet goed zijn. Zodra je een woning binnenstapt, weet je het meestal al. Is dit dé woning, of toch nog verder zoeken?

### De bezichtiging

Voor de bezichtiging maak je een afspraak met de verkopende makelaar of in sommige gevallen met de verkoper zelf. Tijdens de rondleiding moet je goed letten op de staat van onderhoud. Neem eventueel een deskundige mee om de staat van het huis mee te kunnen nemen in jouw beslissing. Daarnaast kun je bij de gemeentelijke instanties of bij de makelaar informatie inwinnen over het bestemmingsplan, grondverontreiniging en eventueel op de woning rusterende zakelijke rechten.

### De onderhandelingen

Wanneer je besluit om te gaan bieden op de woning, kun je door jouw aankoopmakelaar een bod uit laten brengen. Het voordeel van een aankoopmakelaar is dat hij of zij de waarde van het huis goed kan inschatten. De onderhandelingstechnieken kunnen zorgen voor een lagere koopsom. Uiteraard gaat de aankoopmakelaar jou wel een courtage in rekening brengen.

Ga je zelf een bod uitbrengen? Zorg er dan wel voor dat jij een waarde-indicatie<sup>1</sup> van het huis hebt. De vraagprijs is namelijk niet altijd de werkelijke waarde van een huis. Te hoog bieden kan tot gevolg hebben dat je geen hypotheek kunt krijgen op het onderpand.

---

<sup>1</sup> Voor een online waarde-indicatie (niet gratis) kan je o.a. terecht op [www.calcasa.nl](http://www.calcasa.nl)

Voor een officiële waardebeoordeling laat je een taxatierapport opmaken door een erkend taxateur. Ook kun je een bouwtechnische keuring laten uitvoeren; dit geeft je inzicht in de noodzakelijke kosten voor het verbeteren van een huis.

Nadat je een openingsbod hebt gedaan, ontvang je waarschijnlijk een tegenbod. Je kunt zelf bepalen of je een tweede bod uit gaat brengen. Als uiteindelijk je bod en het tegenbod van de verkoper erg dicht bij elkaar liggen, kun je een eindbod doen. Dit eindbod is dan de hoogste prijs die je wilt betalen voor het huis. Als de verkoper akkoord is gegaan met de prijs is de koop bijna gesloten.

Voordat je de koopovereenkomst ondertekent, moet je voldaan hebben aan je onderzoeksplicht. Dit betekent dat je de verkoper vraagt naar zaken zoals eventuele gebreken en rechten die op de woning rusten, zoals erfdienstbaarheden. De verkoper heeft namelijk een meldingsplicht. Een bouwtechnische keuring kan verstandig zijn om uit te laten voeren.

## De koopovereenkomst

Is er uiteindelijk overeenstemming bereikt? Dan wordt er een koopovereenkomst door de makelaar van de verkoper (als hij/zij daarvan gebruik maakt) opgesteld en door jou en de verkoper ondertekend.

In de koopovereenkomst staan zaken zoals onder andere de exacte omschrijving van de woning, de koopsom, de datum van de eigendomsoverdracht, de hoogte van de bankgarantie/waarborgsom (circa 10% van de aankoopsom), de betrokken notaris en de ontbindende voorwaarden.

Op basis van de ontbindende voorwaarden kun je de overeenkomst nog kosteloos ontbinden. Dit kan zijn door onder andere het niet verstrekt krijgen van de woonvergunning, of het niet rond krijgen van de financiering (aan te tonen door een afwijzing van 3 hypotheekverstrekkers).

Daarnaast kan je tot drie dagen (waarin echter minimaal 2 werkdagen moeten zitten, zodat het in de praktijk soms meer is dan 3 dagen), ná het ondertekenen van de koopovereenkomst, zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. De verkoper heeft deze optie niet.

Als het overhandigen van de sleutels eerder plaatsvindt dan het ondertekenen van de transportakte bij de notaris, dan zal er een sleutelovereenkomst opgemaakt en ondertekend worden. Je moet het huis verzekeren (opstalverzekering) op de dag dat de sleutels aan jou overhandigd worden.



## De notaris

Bij de notaris, die door jou is uitgezocht, worden de hypotheek- en transportakte ondertekend. In de hypotheekakte staan de afspraken tussen jou en de hypotheekverstrekker beschreven en in de transportakte is vastgelegd dat je de nieuwe eigenaar van de woning bent.

De notaris stuurt jou vooraf een zogenaamde afrekening. Hierop staan de bedragen die de notaris namens jou aan verschillende instanties en personen betaalt. Na ondertekening van de aktes zorgt de notaris voor de inschrijving in het Kadaster en ben je officieel eigenaar van de woning.

### In het kort:

1. Je maakt een afspraak met je Erkend Financieel Adviseur en bespreekt samen de mogelijkheden.
2. Ga op zoek naar een woning die binnen jouw mogelijkheden en wensen past.
3. Maak een afspraak met de makelaar of met de verkoper zelf.
4. Onderhandelingen over de koopprijs
5. Regel de hypotheek met je Erkend Financieel Adviseur
6. Ondertekenen koopovereenkomst (eventueel voorbehoud t.a.v. financiering opnemen)
7. Maak een afspraak met een notaris voor het ondertekenen van de hypotheek- en transportakte