

# Veilig uw eigen droomhuis kopen

## **Uw eigen woning**

Voor veel mensen is een eigen woning de ultieme droom. Waarschijnlijk de grootste aankoop in uw leven. Daarom is het van groot belang alles wat er bij de koop van een huis komt kijken, eerst goed in kaart te brengen. In deze folder leest u waarop u zoal moet letten, en welke vragen u zichzelf dient te stellen. Laat deze belangrijke tips goed tot u doordringen; ze helpen u zeker een goede keuze te maken.



**NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**

Voor aankoop en verbetering van uw woning

## Huren of kopen?

De eerste vraag die u zichzelf moet stellen is, of kopen dan wel huren voor u de beste keuze is. Beide mogelijkheden hebben zo hun eigen voor- en nadelen. Huren ligt meer voor de hand wanneer u binnenkort – óf regelmatig – verwacht te verhuizen. Bijvoorbeeld voor uw werk. Wanneer u vrij wilt zijn uw huis te verbouwen of een grotere keuze wenst in plaats en locatie, ligt kopen meer voor de hand. Bij een koopwoning kunt u bovendien uw maandlasten voor langere tijd vastzetten.

### TIP

Word als (toekomstig) eigenwoningbezitter lid van de Vereniging Eigen Huis (VEH), een belangenvereniging voor mensen met een eigen woning. Op de website van de VEH ([www.veh.nl](http://www.veh.nl)) vindt u nuttige informatie over de aankoop van een eigen woning.

## Stap 1: de voorbereiding

### Hypotheek: wat is dat eigenlijk?

De meeste mensen moeten geld lenen om een woning te kopen. Zo'n lening heet een hypothecaire lening of kortweg hypotheek. Het verschil met een gewone geldlening is dat de nieuwe woning als onderpand dient voor de geldverstrekker.

### Hoeveel kunt u maximaal lenen?

Vóórdat u op huizenjacht gaat, is het verstandig om u goed te laten voorlichten welk bedrag u maximaal kunt lenen. Het hypotheekbedrag en de maandelijkse lasten hangen niet alleen af van uw inkomen, maar ook van uw overige financiële verplichtingen. Denk daarbij onder andere aan een persoonlijke lening, doorlopend krediet of alimentatieverplichtingen. Maar ook aan zaken als betalingen in termijnen, bijvoorbeeld bij de Otto of Wehkamp.

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) houdt bij welke leningen u allemaal heeft lopen, maar ook of er betalingsachterstanden zijn. Een geldverstrekker zal altijd navraag doen bij het BKR voordat hij u een hypotheek verstrekt. Als u achterloopt met betalen, kan het lastiger (en soms zelfs onmogelijk) zijn om de hypotheek rond te krijgen. Tip: via [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl) kunt u zelf een overzicht van uw leningen opvragen.

## TIP

Wilt u snel zien wat u maximaal kunt lenen op een veilige manier? Ga naar [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) en vul het formulier in onder het kopje 'Hoeveel kan ik lenen?'.

## Goed advies is goud waard

Om de hypotheek te vinden die het beste bij u past, kunt u advies vragen aan een hypotheekadviseur. De hypotheekadviseur vergelijkt het aanbod van verschillende geldverstrekkers en zoekt voor u naar de beste oplossing. Let erop dat u alleen erkende hypotheekadviseurs raadpleegt, zij zijn gediplomeerd via de Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs. Zo'n adviseur bij u in de buurt vindt u via [www.erkendhypotheekadviseur.nl](http://www.erkendhypotheekadviseur.nl).

## TIP

Wilt u een meer gedetailleerd beeld van alle maandelijkse kosten naast de maandlasten van uw hypotheek? Kijk dan op de website van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD), [www.nibud.nl](http://www.nibud.nl).

## Nationale Hypotheek Garantie: veilig, verantwoord en voordelig

Vraag uw hypotheekadviseur altijd of u in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is dé garantie op uw hypothecaire lening. Want, stel dat u arbeidsongeschikt of werkloos wordt, dat u gaat scheiden of dat uw partner komt te overlijden, dan kan het zijn dat u de hypotheek niet meer kunt betalen. Wanneer u uw woning hierdoor gedwongen moet verkopen en de opbrengst is niet voldoende om uw hypotheekschuld af te lossen, dan betaalt NHG het verschil aan de hypotheekverstrekker. U blijft dan niet zitten met een restschuld. Dat geeft een veilig gevoel!

Een hypotheek met NHG is áltijd verantwoord. U weet zeker dat u nooit teveel leent. U houdt naast uw maandlasten nog voldoende geld over voor zaken als verzekeringen en de dagelijkse boodschappen. Bovendien betaalt u voor een hypotheek met NHG minder hypotheekrente! Dit voordeel kan oplopen tot zo'n 0,6%.

## TIP

Wilt u weten of u in aanmerking komt voor NHG?

Ga naar [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) en lees alle voorwaarden voor een veilige, verantwoorde en voordelige hypotheek, of informeer bij een erkend hypotheekadviseur.

## Starterslening en Koopsubsidie

Veel gemeenten bieden een Starterslening aan. De Starterslening is een financiële bijdrage van de overheid, zodat het voor starters makkelijker wordt een eigen huis te kopen. U kunt de Starterslening aanvragen bij uw gemeente. Kijk op [www.svn.nl](http://www.svn.nl) of ook uw gemeente aan deze regeling deelneemt.

Daarnaast bestaat er een Koopsubsidie. Dit is een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten. Ook met een laag inkomen kunt u, dankzij deze regeling, wellicht tóch een woning kopen. Vraag uw hypotheekadviseur of u hiervoor in aanmerking komt. Of kijk op [www.senternovem.nl/koopsubsidie](http://www.senternovem.nl/koopsubsidie) voor meer informatie.

## Stap 2: van kijken naar kopen

### De juiste woning ...

U kunt op verschillende manieren naar een woning zoeken. Op websites als [www.funda.nl](http://www.funda.nl), [www.jaap.nl](http://www.jaap.nl), [www.moviq.nl](http://www.moviq.nl), [www.koophuis.nl](http://www.koophuis.nl) of [www.zah.nl](http://www.zah.nl) vindt u duizenden huizen die te koop staan.

Wilt u of kunt u niet zélf op zoek naar een geschikte woning, schakel dan een erkend makelaar in, die u met deskundig advies hierin kan ondersteunen en begeleiden. Een erkend makelaar is vaak lid van een van de volgende verenigingen: NVM, VBO of Vastgoedpro. U vindt erkende makelaars bij u in de buurt op: [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl), [www.vbo.nl](http://www.vbo.nl) of [www.vastgoedpro.nl](http://www.vastgoedpro.nl).

### ... voor de juiste prijs

Heeft u uw droomhuis gevonden? En u weet ook al wat u maximaal kunt betalen, dan kunnen de onderhandelingen beginnen.

U kunt de onderhandeling door een erkend makelaar laten doen of zelf doen. Een makelaar heeft hier veel ervaring in. Mocht u toch zelf willen onderhandelen, bereidt u zich dan goed voor. Let er ook op dat bij bestaande woningen kosten koper (k.k.) worden gerekend (de kosten koper bedragen ongeveer 10% van de koopsom).

## **TIP**

**Om te bepalen wat de bouwkundige staat is van uw woning kunt u een bouwtechnische keuring laten doen. U weet dan precies met welke extra kosten voor onderhoud of renovatie u de komende jaren rekening moet houden.**

## **Stap 3: de koop**

### **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Wilt u een appartement kopen? Dan zijn er nog andere zaken waarmee u rekening dient te houden. U koopt namelijk een stukje van het gebouw en daarnaast ook een aandeel in het gemeenschappelijke gedeelte van dat gebouw. Vandaar dat er bij appartementen sprake is van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zo'n VvE zorgt er bijvoorbeeld voor dat het gebouw goed wordt onderhouden en verzekerd. Hiervoor betaalt u een maandelijkse VvE-bijdrage, waarmee u dus rekening moet houden bij het vaststellen van uw maandlasten.

### **Wat is een voorlopige koopakte?**

Wanneer de verkoper en u het eens zijn over de koopprijs, kan de zogenoemde voorlopige koopakte worden getekend. In de voorlopige koopakte staan alle afspraken tussen u en de verkoper. Let ook goed op de ontbindende voorwaarden (verkrijgen financiering, bankgarantie, bouwkundige keuring) die vanaf nu gelden.

### **Drie dagen bedenktijd**

Zodra u de voorlopige koopakte heeft getekend, gaan er drie dagen bedenktijd in. Binnen deze drie dagen kunt u zich nog bedenken en zonder kosten alsnog van de koop afzien. Met de voorlopige koopakte in de hand, kunt u vervolgens de hypotheek regelen bij de geldverstrekker. Let op: na drie dagen wordt de voorlopige koopakte automatisch definitief.

## **Taxatie: waarom eigenlijk?**

De waarde en de staat van onderhoud van het pand moet vooraf worden bepaald, wilt u voor een hypotheek in aanmerking komen: de taxatie. Een taxatie wordt gedaan door een erkend taxateur. Dankzij de taxatie weet de geldverstrekker wat de waarde van het onderpand is en welk maximaal hypotheekbedrag aan u verstrekt kan worden.

## **Wanneer komt de notaris om de hoek kijken?**

Als alles geregeld is volgt de gang naar de notaris. De notaris is een door de overheid gemachtigd ambtenaar die de koop- en verkoopakten van woningen opstelt. Bij de notaris ondertekent u de akte van eigendom en de hypotheekakte. Vervolgens ontvangt u de sleutel van uw nieuwe huis! U bent nu officieel eigenaar van de woning!

## **Welke vragen u zichzelf absoluut moet stellen:**

- 1 Wil ik kopen of huren?
- 2 Wat zijn mijn woonwensen?
- 3 Wat kan en wil ik maximaal betalen?
- 4 Zoek en onderhandel ik zelf of schakel ik een makelaar in?
- 5 Hoe is de staat van onderhoud van de woning?
- 6 Is de grond waarop het huis staat 'schoon'?
- 7 Rusten er lasten of beperkingen op het perceel?
- 8 Kom ik in aanmerking voor NHG?
- 9 Kom ik in aanmerking voor een Starterslening of Koopsubsidie?
- 10 Heb ik alle bijkomende kosten (k.k., bijdrage VvE) voor ogen?
- 11 Wanneer teken ik de voorlopige koopakte?
- 12 Laat ik een bouwkundige keuring doen?
- 13 Wat zijn de ontbindende voorwaarden?
- 14 Wanneer is de overdracht?

## **Heeft u nog vragen over NHG?**

Aarzel niet en neem contact op met:

**Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen**

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

0900 11 22 393 (€ 0,35 p/m)

[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

*Deze folder maakt deel uit van een reeks consumentenfolders van NHG.*

*Kijk op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) onder het kopje 'Consumentenfolders' voor meer informatie.*