

Een huis kopen voor Dummies

2e editie

Spiek
Brief

- 1 **Een huis kopen is vaak een goed idee, maar niet altijd.** Kopen is niet iets wat je per se gedaan moet hebben. Hele volksstammen zijn hun hele leven gelukkig en tevreden in een huurhuis.
- 2 **Verwacht je op korte termijn te verhuizen, dan is huren waarschijnlijk gewoon goedkoper.** Een huis kopen kost geld: bovenop het bedrag dat je voor het huis zelf betaalt, komt nog eens zo'n 6 tot 8% van de aankoopsom. Om die kosten er weer uit te halen moet je een tijdje kunnen blijven zitten.
- 3 **De huizenmarkt is niet goed of slecht.** Dat is een kwestie van perspectief. De markt is gewoon de markt en je zult het ermee moeten doen.
- 4 **Laat je niet opjagen door berichten over een ophanden zijnde rentestijging.** Niemand weet het zeker, niemand weet hoeveel de rente eventueel stijgt en niemand weet voor hoe lang. Rente fluctueert nou eenmaal. Daar doe je niks aan.
- 5 **Een mooi huis voor een mooie prijs is altijd te vinden.** Ook als er meer vraag is dan aanbod. Maar je moet er wel energie en tijd in steken, ook als er meer aanbod is dan vraag.
- 6 **Sommige starters hebben wat (financiële) hulp nodig bij de aankoop van een eerste huis.** Daar zijn best mogelijkheden voor. Onderzoek ze allemaal en doe er je voordeel mee.
- 7 **Je woonlasten moeten niet je hele leven gaan beheersen.** Wat is je inkomen, wat zijn straks je vaste lasten, hoe erg ben je gehecht aan een bepaalde levensstijl? Het antwoord op dat soort vragen bepaalt wat je je kunt veroorloven.
- 8 **Zorg dat je een noodfonds hebt waar je drie maanden je vaste lasten mee kunt voldoen.** En dat is minimaal, meer is altijd beter.
- 9 **Als je schulden aangaat, wordt het bedrag dat je daarna kunt lenen voor een koophuis kleiner.** Dat is wel iets om te onthouden als je overweegt een persoonlijke lening aan te gaan voor een state-of-the-art geluidsinstallatie.
- 10 **Word lid van Vereniging Eigen Huis.** Dat kan een hoop helderheid brengen en problemen voorkomen.
- 11 **Goed verzekerd zijn is cruciaal, maar ook dan kun je pech hebben.** Hoe goed je je ook verzekert, er kunnen altijd tegenvallers op je pad komen. Leef vooral niet te angstig en benepen.
- 12 **Vanaf de overdracht (bestaand huis) of de oplevering (nieuwbouw) is het huis jouw verantwoordelijkheid.** Zorg dat de verzekering meteen vanaf de eerste dag in orde is!
- 13 **Een bank is geen liefdadigheidsinstelling.** Ze bieden vaak prima service, denken gericht mee, bieden oplossingen waar je zelf niet aan zou denken... Maar een bank heeft ook eigen (zakelijke) belangen en die wegen zwaar.
- 14 **Makelaars en hypotheekadviseurs zijn ook gewoon verkopers.** Natuurlijk bieden ze diensten waar jij veel aan kunt hebben, maar uiteindelijk hebben ze er belang bij dat jij – met hun hulp – een huis koopt. Want daar verdienen ze hun brood mee. Wees je daarvan bewust.
- 15 **Zorg dat je alvast een idee hebt van het soort hypotheek dat je zoekt, voor je advies inwint.** Als je het onmogelijke wilt, hoor je dat vanzelf. Maar blijf kritisch, want wat is onmogelijk: onmogelijk bij deze bank of onmogelijk met jouw salaris?
- 16 **Staar je niet blind op een lage rente.** Het gaat pas iets betekenen als je die lage rente in een groter verband ziet. Hypotheekvoorwaarden zijn ook belangrijk.
- 17 **Bij een goedkope hypotheek zitten de kosten vaak in minder gunstige hypotheekvoorwaarden.** Dan kan het nog steeds een prima deal zijn. Maar zorg dat je weet wat je inlevert: voor niets gaat de zon op.
- 18 **Een BKR-registratie is niet hetzelfde als een negatieve BKR-codering.** Met 91% van de 9 miljoen mensen die een krediet hebben dat bij het BKR geregistreerd staat, is niks aan de hand. Je krijgt pas een negatieve codering als je niet aan je betalingsverplichtingen voldoet.

Een huis kopen voor Dummies

2e editie

Spiek
Brief

- 19 **Waar mensen in het nauw zitten, liggen profiteurs op de loer.** Als jij ondanks een negatieve BKR-codering per se een hypotheek wilt hebben, is er heus wel een geldverstrekker bereid iets te regelen: tegen een torenhoge rente en onder uiterst ongunstige voorwaarden.
- 20 **Er zijn maar weinig mensen die meteen hun ultieme droomhuis kunnen kopen.** Wees realistisch in je verwachtingen. Dit is pas de eerste stap in je wooncarrière.
- 21 **Koop je een bestaand huis, zorg dan voor een degelijk contract.** Gebruik bij voorkeur een koopovereenkomst voor bestaande woningen of appartementen opgesteld door de grote makelaarsverenigingen en Vereniging Eigen Huis.
- 22 **Koop je een nieuwbouwhuis, idem dito.** Gebruik bij voorkeur een van de koop-/aanneemovereenkomsten voor nieuwbouwwoningen en -appartementen opgesteld door Bouwend Nederland, Neprom en NVB-bouw.
- 23 **Ga je verbouwen, idem dito.** Gebruik bij voorkeur een BouwGarant-contract. Er zijn ook andere mogelijkheden. Zie daarvoor hoofdstuk 14 onder het kopje 'Klussen en verbouwen'.
- 24 **Een artist's impression van een nog te bouwen nieuwbouwcomplex is een toekomstvisie.** De projectontwikkelaar wil graag dat het er zo uit zal zien. Maar het kan soms anders lopen. Dan wordt het slootje een fietspad. Of het grasveld een plein.
- 25 **Deskundigen kunnen je uitstekend advies geven, maar jij beslist.** Als een bouwkundige zegt dat het dak zo lek is als een mandje, bepaal jij of je gaat bieden of niet. Misschien heb je het er wel voor over om er nog een extra ton tegenaan te gooien. Dat is jouw zaak.
- 26 **Een aankoopmakelaar kan niet de verkoopmakelaar zijn in dezelfde transactie.** Dan zou er sprake zijn van belangenverstrengeling.
- 37 **Laat altijd een bouwkundige aankoopkeuring doen, zeker als je een wat ouder huis koopt.** Besparen op bouwkundig onderzoek kan je duur komen te staan.
- 28 **Hoe nuttig het internet ook is als informatiebron, zie het als een prettige aanvulling.** Een huizenjacht moet zich in de werkelijke wereld afspelen. In de buurten waar je wilt wonen, in huizen die je misschien wilt kopen en in gesprekken met je hypotheekadviseur.
- 29 **Houd je emoties erbuiten als je onderhandelt over de prijs.** Emoties kunnen een hoop geld kosten.
- 30 **Een voorlopig koopcontract is bindend, tenzij aan een aantal vooraf vastgelegde voorwaarden is voldaan.** Je komt er lang niet zo gemakkelijk onderuit als het woord 'voorlopig' misschien doet denken.
- 31 **Na het tekenen van het voorlopig koopcontract heb je drie dagen bedenktijd.** Binnen die drie dagen kun je je nog zonder opgaaf van redenen terugtrekken. Daarna kan dat alleen wanneer je je kunt beroepen op een van de ontbindende voorwaarden die je hebt afgesproken.
- 32 **Verhuizen vergt de nodige planning.** Begin op tijd met de voorbereidingen!
- 33 **Steek je niet diep in de schulden voor de inrichting van je nieuwe huis.** Je eerste prioriteit na de aanschaf van je nieuwe huis is wennen aan de maandlasten en het opbouwen van een noodfonds. De nieuwe bank komt daarna wel een keer.

Inhoud in vogelvlucht

.....

<i>Inleiding</i>	1
<i>Deel I: Weten wat je wilt en wat je kunt</i>	5
Hoofdstuk 1: Kopen of huren?.....	7
Hoofdstuk 2: Je budget en je levensstijl	21
<i>Deel II: De financiering van je huis</i>	31
Hoofdstuk 3: Wat zijn je mogelijkheden?.....	33
Hoofdstuk 4: Stijgende en dalende huizenprijzen	49
Hoofdstuk 5: Een hypotheek die bij je past.....	59
Hoofdstuk 6: En dan ineens: financieringsproblemen.....	75
<i>Deel III: Wat, waar, met wie en voor hoeveel?</i>	83
Hoofdstuk 7: Waar zoek je je droompaleisje?.....	85
Hoofdstuk 8: Hoe ziet jouw toekomstige huis eruit?	97
Hoofdstuk 9: Je hoeft het niet helemaal zelf te doen	111
Hoofdstuk 10: Het juiste huis voor de juiste prijs.....	131
Hoofdstuk 11: Alles over huizen op het internet.....	143
<i>Deel IV: Bieden, kopen en dan... de overdracht</i>	153
Hoofdstuk 12: En nu onderhandelen en bieden!.....	155
Hoofdstuk 13: Keuren, verzekeren en taxeren	165
Hoofdstuk 14: De overdracht en dan... verhuizen!	181
Hoofdstuk 15: Beren op de weg.....	203
<i>Deel V: Het deel van de tientallen</i>	221
Hoofdstuk 16: Tien financiële tips voor kersverse huiseigenaren	223
Hoofdstuk 17: Tien nuttige weetjes over investeren in steen.....	233
Hoofdstuk 18: Tien vragen over het verkopen van je huis.....	237
<i>Bijlage: Verklarende woordenlijst</i>	245
<i>Index</i>	259

Inleiding

Mijn eerste huis kocht ik helemaal in mijn eentje. Zo voelde ik me ook: moederziel alleen in een onheilspellende wereld van instabiele rente, hypotheekadviseurs die in raadselen spreken en verborgen gebreken. Ik had er een jaar of vijf over gedaan om moed te verzamelen en een idee te krijgen van wat er te koop was en wat ik kon betalen. En toen – op een moment dat iedereen riep: hoho, niet doen, de markt is op zijn top, even wachten, de huizenprijzen gaan dalen! – toen heb ik mijn eerste huis gekocht. Nooit spijt van gehad.

Ik weet dus hoe het voelt. De euforie die omslaat in blinde paniek, na het tekenen van het koopcontract. *Nee nee nee, ik wil geen schuld van bijna twee ton!* Het ongeloof op de dag van de overdracht. *Heb ik dit afstandse bouwval werkelijk gekocht?* De opluchting na de verhuizing. *Zo, dat knapt aardig op met een likje verf en nieuwe gordijnen en mijn eigen spullen.* Een emotionele achtbaan, dat was het.

Inmiddels ben ik een paar huizen verder: ik heb een poosje gehuurd, tijdelijk gewoond in het huis dat ik samen met mijn zus had geërfd van mijn vader (met alle complexe fiscale gevolgen van dien...), peentjes gezweet omdat ik ineens in inkomen achteruit ging... Maar alles kwam goed en ik woon nu in het scheve oude boerderijtje van mijn dromen. Een beetje praktijkervaring helpt natuurlijk als je een boek als dit wilt schrijven. Maar wat écht heeft geholpen is mijn werk bij Vereniging Eigen Huis, op de redactie van Eigen Huis Magazine. Dat is nu alweer een tijdje geleden, maar daar ligt wel de basis van wat ik tegenwoordig maar gewoon als mijn hobby beschouw: de woningmarkt en alles wat daar speelt.

Er komt een heleboel op je pad als je een huis gaat kopen. Soms is dat spannend en leuk, soms is het zo spannend dat het niet leuk meer is. Maar aan het einde van de rit heb je niet alleen veel meer geleerd dan je had verwacht, je hebt ook een eigen huis. En dat heerlijke gevoel, dat je voor het eerst de sleutel in het slot van je eigen huis steekt, daar kan maar weinig tegenop.

Lezen over het kopen van een huis?

Heel veel mensen verzuchten achteraf: 'Als ik toen had geweten wat ik nu weet, had ik het helemaal anders gedaan.' Maar dat is pas als ze dat huis met die verrotte fundering al gekocht hebben, als de bouwer van hun nieuwbouwflat al failliet is, als de koop al is afgeketst. Zonde. Niets is zo erg als ellende die voorkomen had kunnen worden met een beetje huiswerk.

De kennis die nodig is om een huis te kopen schud je niet zo maar uit je mouw. Maar aan de andere kant: zó moeilijk is het nu ook weer niet. Lees er eens een boek over, dit boek bijvoorbeeld. Waarom?

- ✔ **Het is in normaal Nederlands geschreven.** Sommige deskundigen, vooral financieel specialisten en fiscalisten, zijn zo deskundig dat ze alleen nog in onbegrijpelijk jargon kunnen spreken. Terwijl jij alleen maar wilt weten wat het effect van een hogere rente op je maandlasten zal zijn. Hoe goed en doordacht hun advies misschien ook is, wat heb je er aan als je het niet begrijpt? Dit boek is zo veel mogelijk vrij van jargon, en waar het onvermijdelijk is, wordt het uitgelegd.
- ✔ **Het is objectief.** Ik heb je niks te verkopen. Geen verzekeringen, geen hypotheek, geen abonnement. Je gaat je eigen gang maar. Ik heb maar één doel en dat is ervoor zorgen dat je zo veel mogelijk weet, liefst *voor* je een huis gaat kopen. Ik geef je zelfs de argumenten waarom je beter *geen* huis zou kunnen kopen.
- ✔ **Het is alomvattend.** Als je een huis koopt grijpt dat diep in in je leven, met name in je financiën. Wat ik met 'alomvattend' bedoel, is dat alle aspecten van het kopen en hebben van een huis in dit boek aan bod komen. Het gaat niet alleen over je hypotheek en je huis, maar ook over hoe je ervoor zorgt dat die allebei op een prettige manier in de rest van je leven passen.
- ✔ **Het is praktisch ingedeeld.** Je kunt nu vanaf deze bladzijde verder lezen tot je het boek uit hebt, maar ik ben ervan uit gegaan dat je dat niet zult doen. Je hebt het waarschijnlijk druk en geen dringende behoefte een expert te worden op het gebied van onroerend goed. Dus als er een onderwerp is waar je meer over wilt weten, dan kun je het gewoon opzoeken. Dat is wel zo handig.

Voor de goede orde: ik voer nogal wat andere personen op. Een makelaar, een hypotheekadviseur, een bouwkundige, een starter op de koophuizenmarkt. Bijvoorbeeld: 'Je makelaar kent zijn vakgebied. Hij weet waar hij het over heeft.'

En ik heb het altijd over 'hij'. Ik weet uiteraard dat je makelaar, je hypotheekadviseur, je bouwkundige net zo goed een 'zij' kan zijn. Maar om daar nou in elke zin rekening mee te houden: 'Je makelaar kent zijn of haar vakgebied. Hij of zij weet waar hij of zij het over heeft.' Dat is een beetje geforceerd, nietwaar? Maar overal waar hij staat had ook zij kunnen staan. Het is maar dat je het weet.

De opzet van dit boek

Je bent dus zo ver. Je wilt binnenkort een huis kopen. Dit boek is gebaseerd op het idee dat het beter is zoveel mogelijk te weten voor je een koopcontract ondertekent. Maar ook als je vragen hebt over wat er daarna komt, kun je de antwoorden waarschijnlijk ergens in dit boek vinden.

Deel I: Weten wat je wilt en wat je kunt

Moet je wel of niet een huis kopen? Kun je het je eigenlijk wel veroorloven en hoe kom je daar achter? Raak je niet meteen financieel aan de grond als de huizenmarkt instort? Hoe vind je een goede koop? En als je het financieel niet helemaal redt, kun je dan ergens nog wat subsidie of andere hulp vinden?

Als je met dat soort vragen zit, is dit een goede plek om te beginnen met lezen. Veel mensen storten zich in allerlei koopavonturen zonder dat ze goed weten hoe ze er financieel voor staan. Dat is niet handig.

Deel II: De financiering van je huis

De juiste hypotheek kiezen is een van de belangrijkste dingen die je te doen staan, maar het is een taai onderwerp waar niet iedereen een natuurlijk talent voor heeft. En dan dat jargon! Of heb jij het in je dagelijks leven wel vaker over executiewaardes of bereidstellingsprovisies?

Deel 2 is een belangrijk deel van dit boek: de financiële terminologie raakt er zijn mysterie kwijt en je krijgt een helder overzicht van de mogelijkheden.

Deel III: Wat, waar, met wie en voor hoeveel?

Als je eenmaal weet dat je *echt* een huis wilt kopen en het is je duidelijk wat je je *werkelijk* kunt veroorloven, dan is het tijd om je te verdiepen in de regels van het spel. Dit deel beschrijft wat er te koop is en welke verschrikkingen er op de loer liggen als je eenmaal huiseigenaar bent. Weet jij al wat je wilt? Nieuwbouw of bestaande bouw? Een appartement in de binnenstad of een eengezinswoning aan de rand van een stad of dorp?

De voor- en nadelen van de verschillende types komen aan de orde. Je leert hoe je de juiste personen kiest om je te helpen bij je aankoop en hoe je een mooie deal van een potentiële miskoop kunt onderscheiden. Ook handig: een internetgidsje vol tips voor de zelfredzame huizenkoper.

Deel IV: Bieden, kopen en dan... de overdracht

Dan gaat het erom spannen. In dit deel staat hoe je je de fijne kunst van het onderhandelen eigen kunt maken. En, niet onbelangrijk, hoe je erachter komt in welke staat je droomhuis werkelijk verkeert. Is het piekfijn in orde of staat het te wankelen op zijn fundamenten?

In het heetst van de strijd is het wel zo prettig als er een neutrale derde is. De notaris zorgt ervoor dat de overdracht soepel verloopt. Wat je allemaal wel en niet van hem mag verwachten staat hier ook beschreven. En dan kun je eindelijk gaan verbouwen en de verhuisdozen inpakken.

Deel V: Het deel van de tientallen

Er zijn van die handige weetjes die ik nergens anders kwijt kon. Die vind je hier: financiële tips voor als je eenmaal gekocht hebt en verhuisd bent, dromen over verdere investeringen in onroerend goed, en heb je er wel eens over nagedacht dat je je huis waarschijnlijk ooit weer een keer gaat verkopen?

Meer over de pictogrammen

Die pictogrammen zijn gewoon heel handig als ik je aandacht wil vragen. Ik gebruik ze veel. Maar ik houd het graag simpel. Dus er zijn maar drie varianten te vinden in dit boek.



In de roos! Dit pictogram zie je staan naast slimme trucs die je helpen met weinig moeite veel effect te sorteren. Je snijdt er wijde en omslachtige bochten mee af. Zie de tekst bij die pictogrammen als tips die je allerbeste vriend je in je oor zou fluisteren als hij op dat cruciale moment naast je zou staan – en, uiteraard, als hij wist waarover hij het had.



Je komt nogal wat hobbels en kuilen tegen op de lange weg die leidt naar je eigen huis. Bij iedere hobbel en kuil die beschreven staat in dit boek zul je zo'n pictogram zien staan. Ontploffingsgevaar!



Er zijn van die dingen die ik niet vaak genoeg kan zeggen en die jij niet vaak genoeg kunt horen. Het kan dus best zijn dat ik af en toe in herhaling val. Daar heb ik meestal een goede reden voor. Ik wil dat je sommige dingen zo goed weet dat ik je om drie uur 's nachts kan wekken en dat jij dan spontaan het goede antwoord weet op bijvoorbeeld de vraag: wat is het verschil tussen een lineaire hypotheek en een annuïteitenhypotheek? (Geen idee? Zie hoofdstuk 5 onder het kopje 'Voor het eerst op zoek naar een hypotheek'.

Hoe nu verder?

Waarschijnlijk sta je nog niet onmiddellijk te trappelen om een hypotheek af te sluiten. Dat lijkt me prima. En ik zou ook niet naar de eerste de beste makelaar stappen om je te helpen zoeken. Maar het mag natuurlijk wel. Het is jouw leven, jouw huis, jouw geld. Jij beslist. Maar als ik je een tip mag geven...

Lees gewoon eens wat meer over dit grote project dat je wilt gaan doen, vooral over onderwerpen die je ingewikkeld vindt. Al was het alleen maar om een beetje thuis te raken. Ook als je al aardig wat weet over de huizenmarkt en onroerend goed, kan het handig zijn om nog eens terug te bladeren. Om te zien hoe het ook al weer zat met de bijleenregeling of de ontbindende voorwaarden in het koopcontract.

Deel I

Weten wat je wilt en wat je kunt

In dit deel...

Is het verstandig om een huis te kopen? Weet je zeker dat dit het goede moment is? Welk bedrag kun je besteden? Geen paniek. Deze vragen zijn niet bedoeld om je te ontmoedigen. Maar als je geen antwoord kunt geven, moet je daar wel iets aan doen. Veel mensen nemen de beslissing om een huis te kopen – of om het juist niet te doen – op hun gevoel. Zonder dat ze een goed overzicht hebben van hun financiële positie. Dat is natuurlijk niet aan te raden. De inhoud van de volgende hoofdstukken kan je helpen ontdekken wat je mogelijkheden zijn en waar de grenzen liggen.

Hoofdstuk 1

Kopen of huren?

.....

In dit hoofdstuk:

- ▶ Het mooie – en de ellende – van kopen
 - ▶ Kopen om de verkeerde redenen
 - ▶ Huren, dat kan natuurlijk ook
-

Boodschappen bij de supermarkt, een biertje in je stamkroeg, nieuwe schoenen... Min of meer gedachteloos reken je dat soort dingen af. Over grotere uitgaven denk je wat langer na - kan het er wel van af, deze auto of deze vakantie?

En is het brood van de bakker op de hoek lekker en het meisje dat daar achter de toonbank staat vriendelijk, dan haal je daar altijd je croissantjes op zaterdagochtend. De ene aanschaf leidt vaak tot de andere. Als je toch bij de bakker bent voor je croissantjes, loop je voor je het weet ook met een appeltaart naar buiten.

Dit soort gedachteloze aankopen kunnen heel goed uitvallen. Die ene broek die je kocht toen je eigenlijk op zoek was naar een trui, is misschien nu wel je lievelingsbroek. Maar voor hetzelfde geld ligt het ding te verstoffen in de kast, omdat je thuis ineens weer wist dat je eigenlijk niet van streepjes houdt.

De aankoop van een huis kun je niet aan dat soort toeval overlaten. Als je er te weinig tijd en aandacht aan besteedt, en je denkt dat je het wel af kunt zonder het advies van deskundigen, dan loop je het risico dat je vast zit aan een huis waar je je niet thuis voelt of waar je te veel voor hebt betaald.

Het doel van dit boek is niet ingewikkeld. Het doel is dat jij straks een huis hebt waarmee je gelukkig bent, waarvoor je niet te veel hebt betaald en ook nog voldoende geld per maand overhoudt om een aangenaam leven te leiden. Dat is een mooi streven, nietwaar?

De voors en tegens van kopen en huren

Iedereen moet wonen, dus iedereen heeft ook een mening over hoe je dat het beste kunt doen. En iedereen die professioneel met onroerend goed te maken heeft – makelaars en hypotheekadviseurs voorop – zal je vertellen dat je bijna niet om een koophuis heen kunt. Natuurlijk doen ze dat, ze verdienen hun brood met de handel in huizen! Als je een goede afweging wilt maken tussen kopen of huren, doe je er goed aan in ieder geval niet *alleen* naar hen te luisteren.