

# De aankoop van uw huis in 10 stappen (... wat kunt u verwachten?)



## Paul Brink Advies

Hypotheek Verzekeringen Financiële Planning

U bent van plan om een huis te kopen. Een belangrijke stap in uw leven. Daar komt nogal wat bij kijken. Deze stappengids geeft u in 10 stappen inzicht in wat u allemaal kunt verwachten als u een huis koopt en een hypotheek afsluit. Zo weet u precies waar u aan toe bent en kunt u zich goed voorbereiden.

Achterin deze stappengids vindt u een begrippenlijst. Daarin staan de financiële begrippen uitgelegd die in deze gids in het groen zijn vermeld.

Ik wens u veel succes met uw keuze en hoop dat ik u van dienst mag zijn!

Paul Brink  
Erkend hypotheekadviseur  
Hypotheclair Planner



> 1. Oriënterend gesprek



> 2. Op huizenjacht



> 3. Een bod uitbrengen



> 4. Adviesgesprek



> 5. Offerte van de bank



> 6. Akkoord met de offerte



> 7. Documenten aanleveren



> 8. Hypotheek goedgekeurd!



> 9. Naar de notaris



> 10. Huis gekocht

# 1. Oriënterend gesprek



Voordat u op huizenjacht gaat en een bod uitbrengt, is het belangrijk om te weten hoeveel u kunt besteden.

In een oriënterend gesprek berekent u samen met mij hoeveel u ongeveer kunt lenen.

Ik werk samen met een groot aantal banken/verzekeraars.

In het eerste gesprek leg ik uit wat ik voor u doe en voor welke prijs. Ik bekijk hoeveel u ongeveer kunt lenen om een huis te financieren en wat past binnen uw financiële mogelijkheden. En ik geef u informatie over verschillende hypotheekvormen.

## Houd rekening met extra kosten

Houd er rekening mee dat bij de aankoop van een woning meer kosten komen kijken dan alleen de prijs van de nieuwe woning.

Extra kosten waarmee u rekening kunt houden bij de koop van een woning zijn:

- kosten van uw eventuele aankoopmakelaar;
- overdrachtsbelasting (alleen bij een bestaande woning);
- notariskosten;
- advieskosten bij het afsluiten van uw hypotheek;
- NHG-kosten als u de woning met Nationale Hypotheek Garantie financiert;
- eventuele andere kosten zoals voor een bouwkundig rapport of een taxatierapport.

Deze bijkomende kosten zijn samen zo'n 6% van de aankoopprijs van het huis.

Houd ook rekening met extra kosten voor een eventuele verbouwing en achterstallig onderhoud.



## Wat doet u zelf?

Als u een afspraak met mij maakt, hoort u precies welke documenten u moet meenemen.

Meestal zijn dat:

- Kopie van een geldig legitimatiebewijs van elke aanvrager. Recente salarisstroken van elke aanvrager. Bent u zelfstandig ondernemer? Neem dan uw aangiften inkomstenbelasting van de afgelopen drie jaar mee;
- Gegevens over uw huidige hypotheek, als u er een heeft;
- Gegevens over spaargeld, beleggingen, polissen, pensioenen en lopende leningen.



## Wat doet Paul Brink Advies?

Ik geef u een dienstverleningsdocument, waarin ik uitleg welke werkzaamheden ik voor u doe en welke kosten ik daarvoor in rekening breng.



## 2. Op huizenjacht



Nu u weet wat u ongeveer kunt lenen, kunt u gericht zoeken naar een huis. Maak een wensenlijstje: waar moet uw huis aan voldoen? Bedenk niet alleen of u een bestaand huis of nieuwbouw wilt, kijk bijvoorbeeld ook naar de:

- ligging van het huis;
- veiligheid van de buurt;
- parkeermogelijkheden;
- bestemmingsplannen voor de wijk;
- verbouwmogelijkheden.

In uw zoektocht kunt u bijvoorbeeld kijken op [funda.nl](https://www.funda.nl), maar u kunt de zoekopdracht ook aan een aankoopmakelaar geven. Hij gaat dan op zoek naar een huis dat voldoet aan uw wensen.

**TIP!** Wist u dat vanaf januari 2015 elk huis dat wordt verkocht een energielabel moet hebben? Dit label geeft aan hoe energiezuinig het huis is. Een huis met een groen energielabel (label A of B) scheelt u fors in energiekosten. Let dus op het energielabel bij het kopen van een huis. U vindt het label op: [zoekuwenergielabel.nl](https://zoekuwenergielabel.nl). Als u zelf uw huis wilt verkopen, moet u een energielabel aanvragen voor uw woning via [www.energielabelvoorwoningen.nl](https://www.energielabelvoorwoningen.nl).

## 3. Een bod uitbrengen en koopcontract tekenen



Heeft u interesse in een woning, dan kunt u - nu u weet hoeveel u ongeveer maximaal kunt lenen - een bod uitbrengen. Wilt u liever niet zelf onderhandelen en heeft u nog geen aankoopmakelaar? Overweeg dan om alsnog een aankoopmakelaar in te schakelen. Hij helpt u bij het uitbrengen van een bod en het onderhandelen.

### Het koopcontract tekenen

Zodra u en de verkoper het eens zijn, stelt de verkoper een koopcontract op. U en de verkoper ondertekenen het koopcontract. Als aan alle voorwaarden uit het koopcontract is voldaan, is de koop definitief. Na ondertekening van het koopcontract heeft u volgens de wet drie dagen bedenktijd. Tijdens deze bedenktijd mag u alsnog afzien van de koop.

### Denk goed na over voorwaarden

In het koopcontract kan een aantal voorwaarden staan, zoals het zogenaamde voorbehoud van financiering. Deze voorwaarde houdt in dat u niet verplicht bent het huis te kopen als uw hypotheekaanvraag bij twee of meer banken is afgewezen. Bedenk goed welke voorwaarden belangrijk zijn om op te nemen in het koopcontract. Uw makelaar en ik kunnen met u meedenken.

**TIP!** Let goed op de vervaldatum in het koopcontract wanneer u de koopovereenkomst ondertekent, bijvoorbeeld de datum waarvoor u de financiering rond moet hebben. De voorwaarden vervallen meestal binnen zes weken na het ondertekenen van het koopcontract, maar u stelt deze vervaldatum zelf samen met de verkoper vast.



# 4. Het adviesgesprek



Heeft u al een koopcontract getekend? Dan is het belangrijk om de hypotheek zo snel mogelijk te regelen. Daarvoor maakt u opnieuw een afspraak met mij voor een hypotheekadvies. Voor het adviesgesprek ondertekent u de adviesovereenkomst, waarin staat wat ik voor u doe, wat dat kost en waarin de concrete afspraken omtrent het adviestraject zijn vastgelegd.

## Uw financiële situatie bespreken

Tijdens het adviesgesprek bespreek ik uw financiële situatie en ik adviseer u over de hypotheek die bij uw situatie past. In dit gesprek neem ik de verzekeringen met u door die voor u belangrijk zijn wanneer u een huis koopt. Denk bijvoorbeeld aan een:

- overlijdensrisicoverzekering;
- inboedelverzekering;
- opstalverzekering;
- arbeidsongeschiktheidsverzekering.

Daarnaast bespreek ik, als u daarvoor in aanmerking komt, ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daarmee kunt u mogelijk de financiële risico's beperken.

## Geld lenen voor een verbouwing

Wilt u de woning nog verbouwen of verbeteren? Bijvoorbeeld om de woning energiezuiniger te maken? Denk er dan aan om ook dit met mij te bespreken. Meestal kunt u hiervoor een extra bedrag lenen.

## Offerteaanvraag

Na dit adviesgesprek ontvangt u een persoonlijk financieel adviesrapport. Bent u akkoord met dit voorstel? Dan vraag ik een offerte aan bij de hypotheekverstrekker. Samen met u zorg ik dat de aanvraag van de hypotheek verder geregeld wordt.



### Wat doet u zelf?

Voorafgaand aan het adviesgesprek ondertekent u een adviesovereenkomst; In overleg met mij neemt u (aanvullende) gegevens mee over uw inkomen en de woning die u wilt kopen als u die nog niet bij het oriënterende gesprek aan mij hebt gegeven.



### Wat doet Paul Brink Advies?

Ik geef u een persoonlijk financieel advies en vat dit samen in een adviesrapport.



# 5. Offerte van de bank



De bank/verzekeraar beoordeelt uw aanvraag op basis van uw gegevens die wij digitaal ontvangen van uw adviseur. Een hypotheek brengt risico's met zich mee. Ook voor een bank. Daarom kijken ze naar uw inkomen en de kenmerken van uw huis. Daarnaast vragen ze ook gegevens op bij het Bureau Krediet Registratie in Tiel voordat uw hypotheekaanvraag definitief wordt beoordeeld. In dit register staan alle leningen van de Nederlandse bevolking geregistreerd. Deze gegevens zijn nodig om uw offerteaanvraag te beoordelen.

## Offerte onder voorbehoud

Als alles in orde is, dan maken we de offerte. Meestal ontvangt u de offerte een of twee weken na uw aanvraag. U ontvangt de offerte altijd onder voorbehoud.



### Wat doet de bank/verzekeraar?

Zij leveren u via mij een hypotheekofferte met toelichting. Kan de bank/verzekeraar op basis van uw gegevens geen hypotheek aan u geven, dan brengen zij geen offerte uit. U krijgt dan zo snel mogelijk bericht van mij, zodat we samen verder kunnen zoeken naar een passende oplossing.



### Wat doet u zelf?

U ondertekent het persoonlijk financieel adviesrapport en geeft het aan mij;  
Als de verkoper in het koopcontract een bankgarantie vraagt, dan kunt u deze bij mij aanvragen. Hieraan kan de geldverstrekker wel voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over de looptijd van de bankgarantie;  
Heeft u al een woning die nog niet verkocht is en waarvan de waarde hoger is dan de hypotheek? Dan kunt u ook een offerte voor een overbruggingskrediet vragen.



### Wat doet Paul Brink Advies?

Ik plan een afspraak om de offerte met u te bespreken.



## 6. Akkoord met de offerte



Ik neem de offerte met u door. Wilt u op basis van deze offerte een hypotheek aanvragen, dan stuurt u de ondertekende offerte terug. Na de toelichting van mij mag u de offerte meteen ondertekenen, maar u mag ook besluiten om de offerte nog eens rustig thuis door te lezen en later te ondertekenen. Bedenk wel dat een offerte maar twee weken geldig is. Ondertekent u niet binnen deze twee weken, dan moeten we opnieuw een offerte aanvragen en gelden er wellicht andere tarieven.

**TIP!** Bedenk van te voren bij welke notaris u straks de hypotheek-akte en de transportakte wilt ondertekenen. Bij het ondertekenen van de offerte geeft u namelijk ook een voorkeur voor een notaris aan. De prijzen voor een notaris kunnen verschillen. Op internet kunt u de prijzen vergelijken.

**ik!**

Wat doet u zelf?

U ondertekent de hypotheekofferte.



Wat doet Paul Brink Advies?

Ik lever de ondertekende offerte voor u aan bij de bank/verzekeraar.



€

# 7. Documenten aanleveren voor uw hypotheek



U heeft een hypotheekofferte ontvangen op basis van de gegevens die de bank/verzekeraar digitaal van mij heeft gekregen. Om risico's te beperken wil de bank onder meer graag zeker weten wat u precies verdient, wat uw schulden zijn en wat de waarde van uw nieuwe huis is. Daarom vraagt de bank/verzekeraar u via mij een aantal fysieke documenten aan te leveren. De documenten die u al heeft gegeven, hoeft u niet opnieuw aan te leveren.

Uw persoonlijke situatie bepaalt wat we precies van u nodig hebben. U vindt hiervan een overzicht in uw offerte. Ik stuur deze voor u door naar de bank/verzekeraar.

De bank/verzekeraar heeft een aantal documenten nodig, zoals:

1. Gegevens over uw inkomen: aan de hand hiervan bepalen ze of u maandelijks in staat bent om uw hypotheek te betalen.
  - Loonstrook: hierop kunnen zij zien wat u verdient.
  - Werkgeversverklaring: hierin staan gegevens over uw arbeidscontract.
  - Afhankelijk van uw situatie kunnen zij om een intentieverklaring vragen. Bijvoorbeeld wanneer u een jaarcontract heeft. In de intentieverklaring geeft uw werkgever aan dat hij van plan is om uw contract te verlengen als u uw werk goed doet.
2. Bent u zelfstandige? Dan wil de bank/verzekeraar de volgende documenten van u:
  - Uw jaarcijfers van de afgelopen 3 jaar;
  - Uw aangiften inkomstenbelasting van de afgelopen 3 jaar;
  - De aanslagen inkomstenbelasting van de afgelopen 3 jaar;
  - Kopie van uw inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

3. Gegevens over uw woning: aan de hand hiervan bepalen zij de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van uw woning. Dat is belangrijk om het risico te kunnen bepalen voor het geval u de hypotheek niet meer kunt betalen.

- Koopcontract.
  - Taxatierapport van een erkende taxateur, zodat ze weten wat uw nieuwe woning waard is.
  - Koopt u een woning die niet goed is onderhouden? Dan willen ze soms ook een bouwkundig rapport ontvangen. Dit kunt u laten opstellen door een bouwkundig inspecteur.
4. Overig:
- De gegevens van de notaris zodat ze weten waar ze de documenten voor de hypotheekakte naar toe kunnen sturen.
  - Kopie van uw geldig legitimatiebewijs zodat zij ook officieel kunnen vaststellen wie u bent.
  - Gegevens over uw eventuele schulden en spaargeld.
  - Ze vragen afhankelijk van uw situatie om aanvullende documenten, zoals een overlijdensrisicopolis.

## Beoordeling hypotheekaanvraag

Met de documenten beoordelen ze uw hypotheekaanvraag en kijken zij of deze informatie overeenkomt met de gegevens die ik al eerder aangeleverd heb. Zorg dat u alles zo snel mogelijk en compleet aanlevert. Hoe eerder de documenten bij mij zijn, hoe eerder u bericht krijgt!



### Wat doet u zelf?

U ondertekent een contragarantie (bij een bankgarantie);  
U levert de documenten die in de offerte staan aan bij uw adviseur.



### Wat doet Paul Brink Advies?

U krijgt een bevestigingsbrief als de ondertekende offerte binnen is. Als dat nodig is, verzoeken ik u om extra documenten aan te leveren.



## 8. Hypotheek goedgekeurd!



U heeft alle documenten via mij naar de bank/verzekeraar gestuurd. Dan volgt er een spannende periode waarin we uw hypotheekaanvraag beoordelen. Als alles in orde is, ontvangt u een acceptatiebevestiging zodat u weet dat de financiering akkoord is en de koop kan doorgaan. Na ongeveer twee weken krijgt u bericht van mij of de geldverstrekker. Als alle stukken al binnen zijn, krijgt u sneller bericht.



### Wat doet Paul Brink Advies?

Ik informeer u of de hypotheek is goedgekeurd. Of u ontvangt helaas een afwijsbrief, deze bespreek ik dan met u.





# 9. Naar de notaris



Nadat uw hypotheek is goedgekeurd, neem ik in overleg met u contact op met de notaris om aan te geven wat er geregeld moet worden voor het passeren van de hypotheekakte. De notaris stelt de hypotheekakte en de definitieve rekening op waarin staat welke kosten er zijn gemaakt en wie welk bedrag moet betalen of ontvangen. De bedragen die u moet betalen, maakt u met eigen geld over aan de notaris. Bedragen die uit de hypotheek worden betaald, maakt de bank/verzekeraar over.

## Rekening van de notaris

In de rekening van de notaris vindt u meestal:

- De koopprijs die u via de notaris aan de verkoper moet betalen en eventuele andere bedragen die verrekend moeten worden. Bijvoorbeeld gemeentebelastingen, waterschapsbelasting en eventuele bijdrage aan een Vereniging van Eigenaren wanneer u een appartement heeft gekocht;
- De overdrachtsbelasting voor de Belastingdienst;
- De vergoeding (courtage) voor de eventuele aankoopmakelaar en/of de kosten van het taxatierapport;
- De kosten van de notaris voor het opmaken van de akten (transportakte en hypotheekakte);
- Eventuele leningen die u uit de hypotheek moet afbetalen wanneer de bank dat heeft geëist. De notaris verrekent die dan met de kredietinstellingen;
- Het hypotheekbedrag dat de bank aan de notaris overmaakt;
- Eventueel de adviesvergoeding voor mij als adviseur;
- Eventueel het bedrag aan eigen geld dat u als koper gebruikt voor de aankoop van het huis.

U ontvangt een definitieve afrekening van de notaris vlak voor de geplande passeerdatum.

## De dag van passeren

En dan is het zover. U hoort van mij dat u samen met de verkoper een afspraak bij de notaris kunt maken om de koop van uw nieuwe huis te regelen: de dag van passeren.

Tijdens deze afspraak:

- Regelt de notaris de overdracht van het huis (transport);
- Wordt het hypotheekrecht gevestigd;
- Ondertekent u ook de overeenkomst van geldlening, waarin alle details van uw hypotheek staan;
- Ondertekent u ook een bouwdepotakte als u een deel van uw hypotheek heeft gereserveerd voor verbouwing.



### Wat doet u zelf?

U en de verkoper maken in overleg een afspraak met de notaris voor het passeren;

U ondertekent de transportakte en de hypotheekakte;

U ondertekent de overeenkomst van geldlening en eventuele andere documenten zoals een bouwdepotakte.



### Wat doet Paul Brink Advies?

Ik stem de verrekening met de notaris af. Ik zorg voor de overeenkomst van geldlening.

**Gefeliciteerd! U bent nu eigenaar van uw nieuwe woning!!**



# 10. Huis gekocht



U bent nu eigenaar van uw huis. Dit betekent ook dat u nu maandelijks hypotheeklasten aan de bank/verzekeraar moet betalen. Informatie hierover vindt u in uw offerte of overeenkomst met de bank.

## Betaling

U betaalt bij de bank/verzekeraar de hypotheeklasten van de hypotheek altijd achteraf. Zo worden bijvoorbeeld de hypotheeklasten van juni op 1 juli van uw rekening afgeschreven.

### Voorbeeld eerste betaling aan de bank/verzekeraar:

Datum passering: 5 april  
Eerste keer hypotheeklasten afgeschreven: 1 juni

Dit bedrag bestaat uit de rente en aflossing van de maand mei én de rente over de periode van 5 april tot en met 30 april. De volgende maanden betaalt u alleen rente en aflossing over die betreffende maand. De eerste incasso is dus altijd hoger dan de volgende maanden. Het is belangrijk dat er altijd voldoende geld op uw rekening staat.

Op 1 juli worden dan de hypotheeklasten van de maand juni afgeschreven, op 1 augustus van de maand juli.

## Bouwdepot

Wilt u de woning nog verbouwen of verbeteren? Of moet de woning nog worden gebouwd? Dan heeft u waarschijnlijk een extra bedrag geleend om de kosten te kunnen betalen.

Dit geld wordt door bank/verzekeraar op een aparte rekening gezet: een bouwdepot. Uit dit depot worden bedragen uitbetaald nadat u rekeningen hebt ingestuurd.

## Teruggave hypotheekrente

De rente die u over uw hypotheek op de eigen woning (waar u woont) betaalt, kunt u onder voorwaarden vaak van uw belastbaar inkomen aftrekken.

Eerste belastingaangifte in het jaar na aankoop van uw huis. Er zijn nog meer kosten die mogelijk aftrekbaar zijn voor de belasting. Bijvoorbeeld:

- de taxatiekosten voor de hypotheek;
- de kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie;
- de kosten van de notaris voor de hypotheekakte (niet de kosten voor de transportakte);
- de advieskosten. De advieskosten kunt u in hetzelfde jaar dat u deze heeft betaald, aftrekken tot maximaal € 3.630 en niet meer dan 1,5% van de lening die u heeft voor de eigen woning. Het bedrag dat overblijft, kunt u in gelijke delen aftrekken zolang de hypotheek loopt.



### Wat doet u zelf?

Zorg voor een rekening met voldoende saldo om de maandbedragen voor uw hypotheek te kunnen afschrijven.  
Als u een bouwdepot heeft declareert u rekeningen.



### Wat doet de bank/verzekeraar?

Zij incasseren de maandelijkse hypotheeklasten van de rekening die u aan hen heeft doorgegeven.  
Zij sturen u jaarlijks een jaaropgave, die u kunt gebruiken om uw belastingaangifte in te vullen.





In deze brochure staat algemene informatie. Aan deze brochure kunt u geen rechten ontleen. De brochure geeft geen advies.

## Begrippenlijst

**Overdrachtsbelasting:** belasting bij de koop van een huis, die bedraagt twee procent van de koopsom en wordt meestal door de koper betaald.

**Nationale Hypotheek Garantie:** garantiestelling die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt afgegeven aan een bank, waardoor de bank ervan verzekerd is dat hij onder voorwaarden het uitgeleende geld terugkrijgt.

**Dienstverleningsdocument:** verplicht document waarin de financiële adviseur vóór de start van het advies u schriftelijk informeert over de werkzaamheden die hij gaat doen en de beloning die daarvoor gevraagd wordt.

**Adviesovereenkomst:** (ook wel Opdracht tot dienstverlening) overeenkomst tussen de klant en de financieel adviseur met een omschrijving van de overeengekomen werkzaamheden en de beloning die daarvoor de adviseur tegenoverstaat.

**Bankgarantie:** een garantie van de bank dat de waarborgsom, die u bij nalatigheid aan de verkoper moet betalen, wordt voldaan.

**Overbruggingskrediet:** lening om het eigen geld voor de aankoop van een nieuw huis, dat vrij komt door de verkoop van het oude huis, te overbruggen.

**Contragarantie:** garantie waarbij u de waarborgsom in de bankgarantie aan de bank terugbetaalt als de bank de waarborgsom heeft moeten betalen aan de verkoper.

**Transportakte:** de akte waarin u de nieuwe eigenaar wordt van de woning. De akte wordt door de notaris opgemaakt bij de koop en verkoop van een huis.

**Hypotheekakte:** de akte waarmee u en de hypotheeknemer (de instelling waarbij u een lening afsluit) het hypotheekrecht vastleggen. Dit gebeurt bij de notaris, die ook zorgt voor aantekening in het kadaster.

**Hypotheekrecht:** het recht van de bank om de woning te verkopen als u de verplichtingen die u met de bank bent overeengekomen niet nakomt.

**Bouwdepot:** bij nieuwbouw of verbouw wordt (een gedeelte van) de hypotheek eerst in een bouwdepot gestort. Naarmate de (ver)bouw vordert worden vanuit dit depot de rekeningen voor de (ver)bouw betaald.