





# Woning kopen? De gouden tips

Korné Pot



*“Elk wonen voel je als voorgoed,  
totdat je toch verhuizen moet.  
Je naambord bij een andere bel  
en na wat weken went het wel”*

Willem Wilmink  
*Dichter & oud-bewoner huidige droomwoning Korné*

1e druk: Januari 2015  
Copyright: Almexx BV

Drukwerk: [www.bravenewbooks.nl](http://www.bravenewbooks.nl)  
Ontwerp en opmaak: [www.albertwieringa.nl](http://www.albertwieringa.nl)  
Redactie: Almexx BV

ISBN 9789402127331

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Financiën</b>	<b>20</b>
2.1 Financiën in kaart brengen	8
<b>3. Eisen aan je droomhuis</b>	<b>14</b>
3.1 Financiële ruimte	16
3.2 Type woning	18
<b>4. Woning zoeken</b>	<b>30</b>
4.1 Verleden	32
4.2 Websites	32
4.3 E-mailservice	35
4.4 Erfpacht	35
4.5 Monumenten	36
4.6 Appartement	38
<b>5. Bezichtigen</b>	<b>42</b>
5.1 Een woning gevonden	44
5.2 Bezichtigen	47
5.3 Na de bezichtiging	52
5.4 Door de ruimte heen kijken	52
5.5 Een tweede bezichtiging	56
<b>6. Informatie inwinnen</b>	<b>58</b>
6.1 Prijsgeschiedenis	60
6.2 Modellen	61
6.3 Kadaster	63
6.4 Input van omgeving	64
6.5 Woningen in de buurt	65
6.6 Ervaring	65
<b>7. Omgaan met verkoopmakelaars</b>	<b>66</b>
7.1 Wie is de verkoopmakelaar?	68
7.2 Wat doet de verkoopmakelaar?	68
7.3 Hoe professioneel is de verkoopmakelaar?	69
7.4 Opstellen koopakte	71
7.5 Tactieken van verkoopmakelaars	72



<b>8. Onderhandelen</b>	<b>76</b>
8.1 Geen kosten maken voordat onderhandelingen zijn afgerond	78
8.2 Onderdelen om over te onderhandelen	80
8.3 Spelletjes	83
8.4 Wees realistisch en objectief	84
8.5 Afzien van koop	84
8.6 Wel of geen aankoopmakelaar	87
8.7 Kosten koper	90
<b>9. Experts</b>	<b>94</b>
9.1 Bouwkundige	96
9.2 Taxatie	102
9.3 Aankoopmakelaar	107
9.4 Aftrekbare kosten	114
<b>10. Juridische aspecten</b>	<b>116</b>
10.1 Juridische aspecten	118
10.2 Koopakte	118
10.4 Plichten en verborgen gebreken	123
10.5 Help! We komen er niet uit!	128
10.6 Verzekeringen	129
<b>11. Verhuizen</b>	<b>132</b>
11.1 Verhuizen	134
11.2 Inrichten nieuwe woning	134
11.3 Vloer	143
11.4 Klussen	146
11.5 Verhuizen	152
<b>12. Onderhandelmakelaar</b>	<b>154</b>
12.1 Werkwijze traditionele makelaar	156
12.2 Tarief traditionele aankoopmakelaar	157
Nawoord	162
Woordenlijst	164
Checklist verhuizen	174
Checklist woningbezichtiging onderhandelmakelaar	178

# Inleiding

# Een woning kopen

Een woning is waarschijnlijk één van de grootste aankopen in uw leven. Met dit boek begeleiden wij u bij het aankoopproces zodat u niets over het hoofd ziet, geld bespaart én efficiënter aan kunt kopen. Driedubbele winst voor u dus!

U vindt in dit boek onder andere:

- hoe u de zoektocht naar een nieuwe woning doeltreffend kunt starten;
- hoe u kritisch een woning kunt bezichtigen;
- wat de voor- en nadelen zijn van externe deskundigen;
- welke juridische maatregelen u kunt nemen bij verborgen gebreken;
- hoe u uw woning kunt inrichten naar uw stijl met de juiste kleuren;
- hoe u zelfs tijdens de verhuizing uw hoofd koel kunt houden.

Wij hopen dat we met dit boek het aankoopproces overzichtelijker kunnen maken en dat u binnenkort de champagne kunt ontkurken in uw nieuwe woning!

*Korné*

# Finanzen



Doe je ogen dicht en zie het voor je: een zesjarig jongetje, zijn vingertjes strak om een leren zakje, zijn glinsterende ogen zoekend langs een wand vol blauwgekleurde doosjes. De speelgoedwinkel doet dat goed: honderden pakketjes vol heerlijkheden en hoe hoger je kijkt, hoe groter de pakketjes. De keuze is oneindig en vrijwel onmogelijk te maken voor een ventje met in zijn handen een bedrag dat hij met geen mogelijkheid kan combineren met de getallen voor zijn snotneusje. Voortdurend klinkt dan ook dezelfde vraag door de ruimte: 'ik wil die mam, hoe duur is die?' En steevast de vervolgvraag na het genoemde bedrag: 'Heb ik zoveel geld?' Zijn ogen dwalen noodgedwongen steeds verder naar beneden, zijn moeder helpt hem daarbij want hij heeft er niets aan te verlangen naar dat wat te hoog gegrepen is voor hem. Moeder is zeer geduldig, houdt zijn belang in gaten, en let daarnaast ook wel een beetje op de tijd.

Doe je ogen nu maar weer open en besef dat je op allerlei momenten in je leven nog steeds dat kleine jongetje bent. Met name als je in de grote huizenwinkel rondwandelt en nog maar nauwelijks een idee hebt van hoe hoog je mag kijken.

Gelukkig hoeft je je moeder nu niet meer mee te nemen.

*Linda*

## 2.1 Financiën in kaart brengen

Om een goede woningkeuze te maken is het belangrijk om uw financiële situatie duidelijk te krijgen. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden. Online kunt u uw financiële situatie heel gemakkelijk in kaart brengen. Een andere mogelijkheid die meer zekerheid en duidelijkheid biedt is het maken van een afspraak met een hypotheekadviseur. Beide mogelijkheden zullen we in dit hoofdstuk behandelen.

### 2.1.1 Online financiële situatie in kaart brengen

Op diverse websites kunt u uw gegevens, zoals inkomen en uitgaven in grote lijnen invullen. Hierdoor krijgt u een goed beeld van uw huidige financiële situatie. Bent u op dit moment aan het huren? Dan kunt u een vergelijking laten maken van de kosten voor huren en de kosten voor een hypotheek. Op die manier kunt u eenvoudig zien wat de verandering in financieel opzicht is wanneer u besluit een woning te kopen.

Een voorbeeld van een rekenmodule hiervoor kunt u vinden via <http://www.rente-tarieven.nl/>. Onder het kopje ‘rekenmodules’ staat de module ‘Huren of Kopen’.

Dergelijke rekenmodules geven u een redelijk algemeen beeld van uw financiële situatie. Het nadeel van deze berekeningen is dat ze op algemene aannames gebaseerd zijn die niet altijd opgaan voor uw persoonlijke situatie. Het kan dus voorkomen dat de uitkomsten van een rekenmodule niet helemaal aansluiten bij uw situatie. Wij raden daarom aan om altijd een afspraak te maken met een hypotheekadviseur voor een advies op maat.

### 2.1.2 Financiële situatie in kaart brengen met een hypotheekadviseur

De meeste hypotheekadviseurs hanteren een gratis intake-gesprek. Hierdoor kunt u op vrijblijvende basis een gesprek aangaan met een hypotheekadviseur. Een hypotheekadviseur helpt u bij het in kaart brengen van uw financiële situatie. Hij let daarbij nauw-

keurig op uw persoonlijke situatie waardoor een uitgebreider en passender advies ontstaat dan bij rekenmodules die u online invult. Aan de hand van specifieke berekeningen kan een hypotheekadviseur precies laten zien hoe hoog uw hypotheek kan zijn, hoeveel ruimte u dan nog hebt en wat het maximale bedrag is dat u kunt lenen.

Een hypotheekadviseur wil u tijdens een vrijblijvend gesprek overtuigen klant te worden. Een gesprek met een hypotheekadviseur is dus niet uitsluitend gericht op het achterhalen van uw financiële situatie. Zijn eigen belang (ervoor zorgen dat u klant wordt) speelt tevens een grote rol. U kunt het advies laten opstellen op papier en dit laten nakijken door een andere expert. De hypotheekadviseur heeft echter wel de zorgplicht om u van goede informatie te voorzien. Veel adviseurs laten echter al veel vooraf betalen. Om goedkoper uit te zijn zou u daarom eerst naar een goedkope internetadviseur kunnen stappen die u al een idee van de mogelijkheden kan geven.

Nu u weet hoe uw financiële situatie eruit ziet is het belangrijk om zelf een beeld te vormen van uw woonwensen. We gaan hier in hoofdstuk 3 (Eisen aan je droomhuis) dieper op in. Uw woonwensen zijn echter ook van belang in de afweging om te huren of kopen. Het huuraanbod is vaak beperkt en kent in de meeste steden wachtlijsten, zelfs in de particuliere sector. Het aanbod bij het kopen van een woning is meestal een stuk ruimer. Heeft u heel specifieke woonwensen? Dan zullen deze in de meeste gevallen gemakkelijker te realiseren zijn bij het kopen van een huis, vooral door de vrijheid die u hebt als eigenaar van een woning. Er zijn echter ook situaties waarbij huren een betere oplossing is.

## 2.2 Woningwaarde

In de discussie om te kiezen voor een huur- of koopwoning wordt het argument 'woningwaarde' veelvuldig gebruikt. Daarnaast zijn er boeken vol geschreven over woningwaarde en ook het we-

reldwijde web raakt hier niet over uitgesproken. In het verleden werd het argument gebruikt dat een investering in steen de beste investering was die men kon doen aangezien de woningwaarde zou blijven stijgen. Vandaag de dag wordt het tegenovergestelde argument juist vaak beweerd: de woningwaarde is te onzeker om te gaan kopen, de waarde van de woning kan immers nog alle kanten op gaan. Over deze uitspraak zijn de geleerden na de economische crisis in 2008 dan ook niet meer zo zeker. In Nederland zijn de woningprijzen na 2008 sterk gedaald. Hierdoor is het onderwerp ‘woningwaarde’ weer veel in gesprekken teruggekomen.

Na 2008 hebben de woningprijzen behoorlijk wat te lijden gehad. De crisis is hier een grote oorzaak van geweest, maar ook de onduidelijkheid over de hypotheekrenteaf trek heeft zijn effect op de woningprijzen. Men verwacht dat hier het komende decennium het een en ander in gewijzigd zal worden. De situatie kan de komende jaren dus weer heel anders worden.

Niemand kan in de toekomst kijken en daardoor kan ook niemand 100% zekerheid geven over het stijgen of dalen van woningprijzen. Er zijn echter wel goede redenen om aan te nemen dat woningprijzen (weer) zullen stijgen in de toekomst. Het aantal inwoners van Nederland blijft de komende jaren volgens de prognoses toenemen hoewel het aantal woningen niet met hetzelfde tempo zal stijgen. De vraag zal daarmee vele malen groter worden dan het aanbod, waardoor verwacht wordt dat de woningen weer in waarde gaan stijgen.

## 2.3 Indicatoren om te kopen of huren

### 2.3.1 Woningwaarde

Zoals hierboven behandeld weet niemand zeker of de woningwaarde zal stijgen of dalen. Veel mensen geven daarom uit voorzichtigheid de voorkeur aan huren. In het eerste gedeelte van het hoofdstuk hebben we gekeken naar de financiële situatie. In veel gevallen bent u qua maandlasten goedkoper uit bij kopen en bouwt u daarnaast ook een stuk waarde op door de aflossing.



Hierdoor belegt u in feite ook in uw woning. U kunt dit zien als investering. Dit zou een argument kunnen zijn om te gaan kopen. De afweging van kopen of huren kan ook afhankelijk zijn van uw financiële situatie. Bent u afhankelijk van een lening of heeft u eigen geld? Zo zou u met eigen geld bijvoorbeeld in een beleggingspand kunnen investeren en uw nieuwe huis met bankgeld kopen.

### **2.3.2 Eigendom**

Indien u een woning koopt is de betreffende woning uw eigendom. Dit kan een voordeel maar ook een nadeel zijn. Er zijn mensen die er niet aan moeten denken om verantwoordelijk te zijn voor een gebroken dakpan, een kapotte CV of overlast van muizen. Bij een huurwoning worden dergelijke problemen opgelost door de woningcoöperatie. Het verhelpen van het probleem is daarmee de verantwoordelijkheid van de verhuurder. De huurder draait dan niet op voor de kosten. Dit kan flink wat geld schelen. Andere mensen zien het opknappen van een eigen huis juist als leuke uitdaging waarmee de woning ook nog eens stijgt in waarde. Daarnaast vinden veel mensen het prettig een eigen huis in bezit te hebben. Door de verantwoordelijkheid die een eigen woning met zich mee brengt zijn wijken met koopwoningen over het algemeen ook netter dan wijken met alleen maar huurwoningen.

### **2.3.3 Toekomstverwachting**

Kiezen voor een koop- of huurwoning is daarnaast afhankelijk van de periode waarvan u denkt dat u in de specifieke plaats zult blijven wonen. Hoe langer u van plan bent om in een bepaalde plaats te wonen hoe aantrekkelijker het wordt om te kopen. De volgende vuistregel wordt hiervoor vaak gehanteerd: indien u minder dan vijf jaar blijft wonen in een bepaalde plaats is in bijna alle gevallen huren financieel aantrekkelijker. Daarnaast biedt huren meer flexibiliteit. De meeste huurcontracten kennen een opzegtermijn van een maand waardoor u al na één maand zou kunnen verhuizen. Mocht u willen verhuizen en een koophuis bezitten, dan kunt u theoretisch gezien nog jaren aan deze koop-

woning vastzitten. Verwacht u langer dan vijf jaar op dezelfde locatie te blijven wonen? Dan is het kopen van een woning vaak weer gunstiger.

