

Stappengids Je 1e huis kopen

Droomhuis op het oog?

In 9 stappen leer je meer over het kopen van je 1e huis

asn bank



Je 1e huis kopen?

In 9 stappen weet je wat je kunt verwachten

Je bent van plan een huis te kopen. Een grote stap, waar veel bij komt kijken. Deze gids helpt je in 9 stappen op weg. Je leest wat je kunt verwachten bij het kopen van een huis en het afsluiten van een hypotheek. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je je goed voorbereiden.

Achter in deze gids vind je een begrippenlijst. Daarin leggen we de woorden uit die er zo uit zien.

Veel woonplezier in je nieuwe huis!

Inhoud

Stap 1
Oriënterend gesprek met een adviseur
Hoeveel kun je uitgeven?

Stap 2
Op huizenjacht
Welke wensen heb je?

Stap 3
Heb je interesse in een huis?
Een bod uitbrengen: denk aan de voorwaarden

Stap 4
Het adviesgesprek
Welke hypotheek past bij jou?

Stap 5
Renteaanbod
Wat zijn de volgende stappen?

Stap 6
Documenten aanleveren
Wat hebben we van je nodig?

Stap 7
Hypotheekofferte
Hypotheek goedgekeurd!

Stap 8
Naar de notaris
De overdracht

Stap 9
Huis gekocht!
Wat regel je nu nog?



Stap 1

Oriënterend gesprek met een adviseur

Hoeveel kun je uitgeven?



Voordat je op huizenjacht gaat, is het handig om te weten hoeveel je kunt uitgeven. In een oriënterend gesprek berekent een adviseur samen met jou hoeveel je ongeveer kunt lenen en wat je maximale budget is.

Je krijgt inzicht in je financiële mogelijkheden, zodat je weet wat je comfortabel kunt uitgeven. Ook hoor je meer over de verschillende hypotheekvormen. Alle informatie vind je op **asnbank.nl**.

Extra kosten

Bij het kopen van een huis komen meer kosten kijken dan alleen de koopprijs. Houd rekening met:



- kosten van een aankoopmakelaar
- overdrachtsbelasting (alleen bij een bestaand huis)
- notariskosten
- advieskosten voor het afsluiten van een hypotheek
- NHG-kosten als je het huis financiert met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- andere kosten, zoals voor een bouwkundig rapport of een taxatierapport
- kosten voor een verduurzamingsadvies, afhankelijk van het energielabel van het huis

Goed om te weten: Als starter betaal je onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor je 1e huis.

Deze extra kosten zijn samen gemiddeld zo'n 4 tot 6% van de koopprijs. Houd ook rekening met eventuele kosten voor een verbouwing of achterstallig onderhoud.

Wat doe je zelf?

Als je een afspraak maakt, hoor je precies welke documenten je nodig hebt. Meestal zijn dat:

- een kopie van een geldig legitimatiebewijs van elke aanvrager
- recente salarisstroken van elke aanvrager. Ben je zelfstandig ondernemer? Neem dan je aangiften inkomstenbelasting mee van de afgelopen 3 jaar. Ben je 1 of 2 jaar ondernemer? Neem dan de aangifte van die jaren mee.
- gegevens over spaargeld, beleggingen, polissen, pensioenen en lopende leningen

Stap 2

Op huizenjacht

Welke wensen heb je?

Nu je weet wat je ongeveer kunt lenen, kun je gericht zoeken naar een huis. Maak een wensenlijstje: waar moet je huis aan voldoen?

Heb je al nagedacht over wat je wilt? Wil je een bestaand huis of nieuwbouw? Kijk bijvoorbeeld ook naar:

- ligging
- veiligheid van de buurt
- parkeermogelijkheden
- bestemmingsplannen voor de wijk
- verbouwmogelijkheden

Je zoekt op **funda.nl**. Of je geeft de zoekopdracht aan een aankoopmakelaar. Die zoekt dan naar een huis dat past bij jouw wensen. Vraag vooraf naar de kosten.

Goed om te weten: Elk huis dat wordt verkocht, moet een energielabel hebben. Dit label laat zien hoe energiezuinig het huis is. Een huis met label A of hoger scheelt flink in energiekosten. Je vindt het energielabel op **energielabel.nl**.



Stap 3

Heb je interesse in een huis?

Een bod uitbrengen: denk aan de voorwaarden

Heb je een bestaand huis op het oog? Dan kun je een bod uitbrengen. Wil je liever niet zelf onderhandelen en heb je nog geen aankoopmakelaar? Overweeg dan om er alsnog een in te schakelen. Die helpt je bij het uitbrengen van een bod en het onderhandelen.

Goed om te weten: Met een biedcertificaat ga je met meer zekerheid op zoek naar een huis. Handig als je niet de enige bent die biedt. Je laat de verkoper ook zien wat je financiële mogelijkheden zijn. Dat vergroot je kans om het huis te kunnen kopen. Vraag een adviseur op een ASN-kantoor om een gratis biedcertificaat.

Het koopcontract

Zijn jij en de verkoper het eens? Dan stelt de verkoper een koopcontract op. Jullie ondertekenen het contract allebei. Is aan alle voorwaarden voldaan? Dan is de koop definitief. Na ondertekening heb je 3 dagen bedenktijd. In die tijd kun je alsnog afzien van de koop.





De voorwaarden

In het koopcontract kunnen voorwaarden staan, zoals het voorbehoud van financiering. Dit houdt in dat je niet verplicht bent het huis te kopen als je hypotheekaanvraag bij 2 of meer banken is afgewezen. Bedenk goed welke voorwaarden belangrijk voor je zijn. Let ook op de vervaldata, bijvoorbeeld de datum waarvoor je de financiering rond moet hebben. De voorwaarden vervallen meestal binnen 6 weken na ondertekening. Die datum stel je samen vast met de verkoper.

Het adviesgesprek

Welke hypotheek past bij jou?

Heb je een koopcontract getekend? Regel de hypotheek dan zo snel mogelijk. Maak daarvoor een afspraak met je adviseur.

Voor het gesprek onderteken je een opdracht tot dienstverlening. Daarin staat wat de adviseur voor je doet en wat dat kost.

Je financiële situatie bespreken

Tijdens het gesprek krijg je advies over de hypotheek die het beste bij je past. Ook komen vaak de verzekeringen aan bod die belangrijk zijn als je een huis koopt, zoals:

- een overlijdensrisicoverzekering
- een inboedelverzekering
- een woonhuisverzekering
- een arbeidsongeschiktheidsverzekering

Kom je in aanmerking voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan bespreekt de adviseur dat ook. Daarmee beperk je mogelijk financiële risico's.



Hulp van familie

Heb je je droomhuis gevonden, maar heb je net niet genoeg eigen geld of inkomen? Soms kan familie helpen. Zij kunnen bijvoorbeeld:

- een belastingvrij bedrag schenken
- mede hoofdelijk aansprakelijk worden

Je ouders tekenen dan mee voor de hypotheek en zijn net als jij verantwoordelijk voor de maandelijkse betalingen. Dat geeft de bank meer zekerheid, waardoor jij meer kunt lenen.

Meer informatie vind je op **asnbank.nl**. De adviseur helpt jou en je familie graag met het bekijken van de mogelijkheden.

Verbouwen

Wil je het huis verbouwen of verduurzamen? Bespreek dit dan ook met je adviseur. Meestal kun je hiervoor een extra bedrag lenen.

Adviesrapport

Na het gesprek krijg je een persoonlijk financieel adviesrapport. Ga je akkoord? Dan vraagt de adviseur een renteaanbod op. Daarin vind je alle informatie over de hypotheek die je hebt besproken:

- het bedrag dat je wilt lenen
- hoe de hypotheek wordt opgebouwd
- de rente
- een overzicht van documenten die we nodig hebben

Let op! Geld lenen kost geld

Stap 5

Renteaanbod

Wat zijn de volgende stappen?



Na je aanvraag beoordelen we deze. We kijken naar je inkomen en de kenmerken van je huis. Ook vragen we gegevens op bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Hierin staan alle leningen van de Nederlandse bevolking.

Je renteaanbod

Is alles in orde? Dan krijg je meestal binnen 2 werkdagen een renteaanbod. Dit document is 4 weken geldig en bevat:

- het rentetarief
- een overzicht van de stappen die je kunt verwachten
- een overzicht van de documenten die we nodig hebben

Wat doen we?

- Via de adviseur krijg je het renteaanbod.
- Kunnen we geen renteaanbod doen op basis van je gegevens? Dan laten we je adviseur dit zo snel mogelijk weten. Samen zoeken jullie naar een passende oplossing.



Wat doet de adviseur?

- De adviseur maakt een afspraak om het renteaanbod met je te bespreken.

Wat doe je zelf?

- Onderteken het adviesrapport en geef het aan de adviseur.
- Ga je akkoord met het renteaanbod? Lever dan binnen 4 weken minimaal 1 van de documenten die we nodig hebben aan.
- Meestal vraagt de verkoper een waarborgsom van 10% van de koopsom. Die stort je bij de notaris. Je kunt ook een bankgarantie aanvragen. De adviseur vertelt je hier meer over.

Documenten aanleveren

Wat hebben we van je nodig?

Om risico's voor jou en voor ons te beperken, willen we weten wat je verdient, wat je schulden zijn en wat je huis waard is. Welke documenten we precies nodig hebben, hangt af van je situatie. Dat vind je terug in het renteaanbod. Documenten die je al hebt aangeleverd, hoef je niet opnieuw op te sturen.

1. Gegevens over je inkomen

Dit hebben we nodig:

- loonstrook: hierop zien we wat je verdient
- werkgeversverklaring: hierin staan gegevens over je arbeidscontract
- Intentieverklaring: dit kan nodig zijn als je een jaarcontract hebt

2. Ben je zelfstandig ondernemer?

Dan hebben we deze gegevens nodig:

- jaarcijfers van de afgelopen 3 jaar
- aanslagen inkomstenbelasting van de afgelopen 3 jaar
- een kopie van je inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Goed om te weten: Ben je nog maar 1 of 2 jaar ondernemer? Ook dan zijn er mogelijkheden. De adviseur vertelt je hier meer over.

3. Gegevens over je huis

Dit hebben we nodig:

- het koopcontract
- een taxatierapport van een gecertificeerde onafhankelijk taxateur
- een bouwkundig rapport, als het huis niet goed is onderhouden

4. Overige documenten

- gegevens van de notaris
- een kopie van een geldig legitimatiebewijs
- gegevens over je schulden en spaargeld
- aanvullende documenten afhankelijk van je situatie, zoals een overlijdensrisicopolis

Beoordeling

Met de documenten beoordelen we je aanvraag. Lever alles zo snel en compleet mogelijk aan. Hoe eerder we de documenten hebben, hoe eerder je bericht krijgt!

Wat doen we?

- Als dat nodig is, vragen we om extra documenten.
- Je krijgt een hypotheekofferte als alles in orde is.

Wat doe je zelf?

- Lever de gevraagde documenten aan bij de adviseur.



Stap 7

Hypotheekofferte

Hypotheek goedgekeurd!

Hebben we alle documenten gekregen? Dan beoordelen we je aanvraag. Is alles in orde? Dan krijg je een offerte. Je hebt 2 weken om deze te ondertekenen. Zodra we de getekende offerte hebben, is de financiering akkoord en kan de koop doorgaan.

Goed om te weten: Bedenk alvast bij welke notaris je de hypotheekakte en de transportakte wilt ondertekenen. De kosten kunnen per notaris verschillen. Op internet kun je prijzen vergelijken.

Wat doen we?

- We laten je weten of de hypotheek is goedgekeurd. Krijg je een offerte? Dan is je aanvraag goedgekeurd. Je zet er alleen nog je handtekening onder.

Wat doe je zelf?

- Onderteken de offerte.

Wat doet de adviseur?

- De adviseur levert de ondertekende offerte bij ons aan.

Goed om te weten: Zorg dat je voor de dag van passeren de afrekening van gas, water en elektra hebt geregeld. En vergeet de woonhuisverzekering voor je oude en nieuwe huis niet. Regel dit op tijd!



Naar de notaris

De overdracht

Is je hypotheek goedgekeurd? Dan nemen we contact op met de notaris. Die stelt de **hypotheekakte** en de definitieve rekening op. Daarin staat welke kosten er zijn en wie wat betaalt.

Bedragen die je zelf betaalt, maak je over aan de notaris. Bedragen die uit de hypotheek komen, boeken we zelf over.

Voor het bezoek aan de notaris mag je het huis inspecteren. Bij de notaris krijg je de sleutel van het huis. Een feestelijk moment! Je kunt je nieuwe huis nu ook aan vrienden en familie laten zien.

Rekening van de notaris

In de rekening vind je meestal:

- de koopprijs die je betaalt aan de verkoper
- eventuele andere bedragen, zoals gemeentebelastingen of een bijdrage aan een Vereniging van Eigenaren
- de overdrachtsbelasting
- de vergoeding voor de aankoopmakelaar en/of taxateur
- de notariskosten voor de transportakte en hypotheekakte
- eventuele leningen die je uit de hypotheek aflost
- het hypotheekbedrag dat we aan de notaris overmaken
- eventueel de adviesvergoeding
- eventueel het eigen geld dat je gebruikt voor de aankoop

De definitieve afrekening krijg je vlak voor de passeerdatum.

De dag van passeren

Dan is het zover! Je maakt samen met de verkoper een afspraak bij de notaris. Tijdens deze afspraak:

- regelt de notaris de overdracht van het huis
- onderteken je de hypotheekakte
- onderteken je een bouwdepotakte, als je een deel van de hypotheek hebt gereserveerd voor verbouwing

Wat doen we?

- We stemmen de afrekening af met de notaris.
- We zorgen dat alle documenten bij de notaris komen.

Wat doe je zelf?

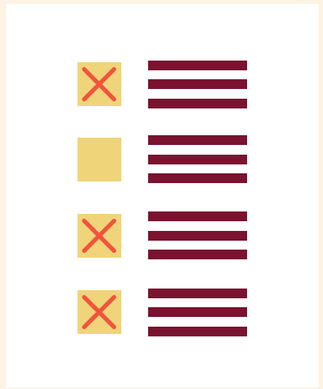
- Maak in overleg met de verkoper een afspraak bij de notaris.
- Vraag de adviseur of notaris om uitleg over de documenten die je ondertekent. Begrijp wat je ondertekent!

Belangrijke documenten

Bij de notaris onderteken je een aantal belangrijke documenten:

- transportakte of leveringsakte
- hypotheekakte
- bouwdepotovereenkomst (alleen bij een bouwdepot)

Vraag altijd naar uitleg voordat je tekent!



Stap 9

Huis gekocht!

Wat regel je nu nog?

Gefeliciteerd, je bent nu eigenaar van je huis! Je betaalt voortaan elke maand hypotheeklasten. Meer informatie vind je in je offerte. Je betaalt de hypotheeklasten altijd achteraf.

Goed om te weten: De 1e betaling kan afwijken van het bedrag in de offerte. Dat komt omdat we de 1e keer incasseren als er een volledige maand voorbij is. Teken je de hypotheekakte op 23 januari? Dan schrijven we de 1e betaling tussen 1 en 5 maart af. Je betaalt dan het bedrag over februari plus de rente over de dagen van 23 tot en met 31 januari.

Bouwdepot

Wil je het huis verbouwen of moet het nog worden gebouwd? Dan heb je waarschijnlijk een extra bedrag geleend. Dat geld zetten we op een aparte rekening: het bouwdepot. Vanuit dat depot betalen we de rekeningen nadat je ze hebt ingestuurd.

Hypotheekrente aftrekken

De rente die je betaalt over je hypotheek kun je onder voorwaarden aftrekken van je belastbaar inkomen. De adviseur vertelt je hier meer over.

Let op! Geld lenen kost geld



Belastingaangifte

Meer kosten zijn mogelijk aftrekbaar, zoals:

- de taxatiekosten voor de hypotheek
- de kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- de notariskosten voor de hypotheekakte (niet voor de transportakte)
- de advieskosten voor het afsluiten van de hypotheek

Vraag de adviseur om meer informatie.

Wat doen we?

- We incasseren de maandelijkse hypotheeklasten van de rekening die je hebt doorgegeven.
- Je krijgt elk jaar een jaaropgave voor je belastingaangifte.

Wat doe je zelf?

- Zorg voor voldoende saldo voor de maandelijkse hypotheeklasten.
- Heb je een bouwdepot? Stuur dan je rekeningen in voor de bouw of verbouwing.

Einde stappenplan Inhoud

Begrippenlijst

< terug

Bankgarantie
Een garantie van de bank dat de waarborgsom wordt betaald als je dit zelf niet doet.

Bouwdepotakte
Een bouwdepotakte is een officieel document van de notaris. Hierin staat dat een deel van je hypotheek op een aparte rekening wordt gezet. Dit geld gebruik je om de kosten van je nieuwbouw of verbouwing te betalen, zoals de aannemer en materialen. Je kunt dit geld meestal 1 tot 2 jaar gebruiken.

Bouwdepot(overeenkomst)
Bij nieuwbouw of verbouw zetten we een deel van de hypotheek op een andere rekening. Naarmate de bouw vordert, worden er vanuit dit depot de rekeningen betaald.

Hypotheekakte
De akte waarmee jij en ASN Bank het hypotheekrecht vastleggen. Dit gebeurt bij de notaris, die ook zorgt voor aantekening in het kadaster.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Een garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Hiermee weten we zeker dat we het uitgeleende geld onder voorwaarden terugkrijgen.

Overdrachtsbelasting
Belasting bij de koop van een huis. Dit is 2% van de koopsom en wordt meestal betaald door de koper. De notaris doet aangifte en betaalt de belasting namens jou.

Transportakte of leveringsakte
De akte waarin je de nieuwe eigenaar wordt van het huis. De notaris maakt deze op bij de koop en verkoop van een huis.

Voorbehoud van financiering
Dit is een ontbindende voorwaarde in je koopcontract. Komt je hypotheek niet rond? Dan kun je de koop annuleren zonder boete. Zonder dit voorbehoud betaal je meestal 10% van de koopprijs als je van de koop af moet.



Inhoud

Heb je een vraag?

Kijk op asnbank.nl/contact
voor onze contactmogelijkheden.
Of loop binnen bij een ASN-kantoor
bij jou in de buurt.

asn bank