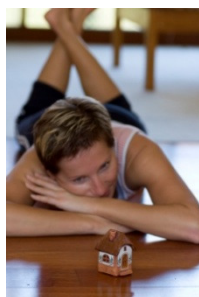


Het kopen van een bestaande woning

Er is een groot aanbod van veel verschillende soorten woningen. Zo kunt u bijvoorbeeld kiezen voor een eengezinswoning of een appartement, een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. In deze wegwijzer geven wij in het kort aan wat er komt kijken bij het kopen van een bestaande woning.

De koopsom (k.k.)

Allereerst is het van belang dat u vooraf met behulp van uw hypotheekadviseur de hoogte van uw hypotheek¹ bepaalt. Op basis hiervan kunt u een woning zoeken die binnen uw prijsklasse valt. U dient hierbij rekening te houden met de kosten voor de koper (k.k.). Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting (6% van de koopsom), de notariskosten, de financieringskosten en de taxatiekosten. Deze kosten kunnen eventueel meegefinancierd worden en zijn fiscaal aftrekbaar.



De zoektocht

Het is het goed om te weten wat nu eigenlijk de ideale woning voor u is. In de categorie [wonen](#)² op onze link-pagina staan een aantal veelbezochte websites waar u het woningaanbod kunt vinden. Daarnaast kunt u in de plaats of streek waar u wilt wonen, de makelaars bezoeken. Zij zijn vaak erg goed op de hoogte van de (locale) buurt en kunnen aan de hand van uw wensen op zoek gaan naar een woning die daarop aansluit.

De bezichtiging

Voor de bezichtiging van de woning maakt u een afspraak met de makelaar van de verkoper of, als hij/zij daar geen gebruik van maakt, met de verkoper zelf. Het verstandig om eerst de buurt te verkennen. Tijdens de rondleiding bekijkt u binnen alle ruimtes en buiten de tuin en de staat van onderhoud van de woning. Daarnaast kunt u bij de gemeentelijke instanties of bij de makelaar informatie inwinnen over het bestemmingsplan, grondverontreiniging en eventueel op de woning rusterende zakelijke rechten.

De onderhandelingen

Wanneer u besluit om een bod uit te brengen, kunt u dit zelf doen of het *openingsbod* door uw/een makelaar laten uitbrengen. Een makelaar beschikt over de juiste kennis, middelen en vaardigheden, maar zal u courtage in rekening brengen.

¹ Meer informatie vindt u in de wegwijzer “Afsluiten van een hypotheek” op www.hypotheekbond.nl/wegwijzers

² Meer links naar woningsites kunt u vinden op www.hypotheekbond.nl/links-woningen

Brengt u het bod zelf uit, dan is het verstandig een waarde-indicatie³ van de woning te hebben. Dit kan zijn een door een makelaar – soms gratis – afgegeven waardebepaling, of de door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking die de eigenaar bezit. Daarnaast zijn factoren zoals het al verhuisd zijn van de bewoners of de tijd dat de woning al te koop staat, van belang.

Voor een officiële waardebepaling laat u een taxatierapport opmaken door een erkend taxateur. Ook kunt u ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren; dit geeft u ook inzicht in de kosten ter verbetering van de woning.

Nadat u een openingsbod heeft gedaan, ontvangt u een tegenbod. U kunt zelf bepalen of u een tweede bod uitbrengt. Als uiteindelijk uw bod en het tegenbod van de verkoper erg dicht bij elkaar liggen, kunt u een *eindbod* doen. Dit eindbod is dan de hoogste prijs die u wilt betalen voor de woning. Als de verkoper akkoord is gegaan met de prijs is de koop bijna gesloten.

Voordat u de koopovereenkomst ondertekent, moet u voldaan hebben aan uw onderzoeksplicht. Dit betekent dat u de verkoper vraagt naar zaken zoals eventuele gebreken en rechten die op de woning rusten, zoals erfdienstbaarheden. De verkoper heeft namelijk een meldingsplicht.

De koopovereenkomst

Is er uiteindelijk overeenstemming bereikt, dan wordt er een koopovereenkomst door de makelaar van de verkoper (als hij/zij daarvan gebruik maakt) opgesteld en door u en de verkoper ondertekend.

In de koopovereenkomst staan zaken zoals onder andere de exacte omschrijving van de woning, de koopsom, de datum van de eigendomsoverdracht, de hoogte van de bankgarantie⁴/waarborgsom (circa 10% van de aankoopsom), de betrokken notaris en de *ontbindende voorwaarden*.

Op basis van de ontbindende voorwaarden kunt u de overeenkomst kosteloos ontbinden. Dit kan zijn door onder andere het niet verstrekt krijgen van de woonvergunning, of het niet rond krijgen van de financiering (aan te tonen door een afwijzing van 3 hypotheekverstrekkers).

Daarnaast kunt u tot drie werkdagen, ná het ondertekenen van de koopovereenkomst, zonder opgaaf van redenen van de koop afzien.

Als het overhandigen van de sleutels eerder plaatsvindt dan het ondertekenen van de transportakte bij de notaris, dan zal er een sleutelovereenkomst⁵ opgemaakt en ondertekend worden. U zorgt dat de woning verzekerd (opstalverzekering) is op de dag dat de sleutels aan u overhandigd worden.



³ Voor een online waarde-indicatie (niet gratis) kunt u o.a. terecht op www.calcasa.nl

⁴ Meer informatie over *bankgarantie* kunt u vinden op www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord, zoekterm “bankgarantie”

⁵ Voor meer informatie hierover kunt u kijken op <http://www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord/antwoord/476-Wat-is-een-sleutelovereenkomst>

De hypotheek

In deze wegwijzer leggen wij uit wat er komt kijken bij het kopen van een bestaande woning. Voor informatie over het afsluiten van de hypotheek verwijzen wij u naar onze wegwijzer “Afsluiten van een hypotheek”⁶.

De notaris

Bij de notaris, die door u is uitgezocht, worden de hypotheek- en transportakte ondertekend. In de hypotheekakte staan de afspraken tussen u en de hypotheekverstrekker beschreven en in de transportakte is vastgelegd dat u de nieuwe eigenaar van de woning bent.

De notaris stuurt u vooraf een zogenaamde afrekening⁷. Hierop staan de bedragen die de notaris namens u aan verschillende instanties en personen betaalt. Na ondertekening van de aktes zorgt de notaris voor de inschrijving in het Kadaster en bent u officieel eigenaar van de woning.

In het kort:

1. U maakt een afspraak met uw hypotheekadviseur en bespreekt uw mogelijkheden.
2. U gaat op zoek naar een woning die binnen uw mogelijkheden past.
3. U maakt een afspraak met de makelaar of met de verkoper zelf.
4. U brengt uw eerste bod uit.
5. U ondertekent de koopovereenkomst.
6. U maakt een afspraak met een notaris (eventueel in samenwerking met uw adviseur).
7. U ondertekent de hypotheek- en transportakte bij de notaris.

⁶ Meer informatie vindt u in de wegwijzer “Afsluiten van een hypotheek” op www.hypotheekbond.nl/wegwijzers

⁷ Een voorbeeld hiervan vindt u op www.hypotheekbond.nl/wegwijzers/afrekening-notaris