

Je Eerste Woning in 5 Stappen

Handleiding voor Starters



Vergeer
FINANCIËEL
ADVIES

HYPOTHEKEN
VERZEKERINGEN
PENSIOENEN



Op zoek naar een woning

Je bent op zoek naar je eerste koopwoning. Als starter op de woningmarkt heb je waarschijnlijk gemengde gevoelens. Aan de ene kant ben je enthousiast over het kopen van je eerste eigen woning, maar aan de andere kant zie je ook uitdagingen die het met zich mee brengt. De hoge huizenprijzen en de strijd om een geschikte en betaalbare woning kunnen ontmoedigend zijn. Je vraagt je misschien af of het kopen van je eigen woning haalbaar is. Waar begin je? En waar moet je rekening mee houden? Dit stappenplan geeft je inzicht in het kopen van jouw eerste woning.

Heb je vragen of kan ik je ergens mee helpen? Bel of app mij kosteloos en vrijblijvend op [06-45738908](tel:06-45738908) of stuur een e-mail naar pascal@vergeerfinancieeladvies.nl

Met vriendelijke groet,
Pascal Vergeer,
[Vergeer Financieel Advies](#)

**Meteen persoonlijk en
onafhankelijk advies?
Plan kosteloos en geheel
vrijblijvend een afspraak
in:**

 **AGENDA**

Contact

 06-45738908

 pascal@vergeerfinancieeladvies.nl

 James Wattstraat 4a, Gouda

 www.vergeerfinancieeladvies.nl

Benieuwd wat klanten over ons zeggen? [Lees hier onze reviews.](#)

STAP 1.

Breng je financiële situatie in kaart

Bij deze allereerste stap bepalen we het budget voor je woning. Dit doen we door jouw financiële situatie in kaart te brengen.

1.1 Inkomen

De eisen voor startershypotheken kunnen variëren per bank of geldverstrekker. Er wordt meestal gekeken naar je huidige inkomen en in sommige situaties kan de toekomstige salarisgroei meegenomen worden in de berekenen.

1.2 (Studie)schuld

Heb je een studieschuld, creditcardschuld of lease-contract? Breng dit goed in kaart, want het beïnvloedt hoeveel je kunt lenen voor je huis. Banken en andere geldverstrekkers kijken niet alleen naar je inkomen, maar ook naar eventuele negatieve [BKR-registratie](#) en lopende schulden.

Stichting BKR registreert kredieten boven de €250 die langer dan een maand lopen. Je kunt je eigen registratie gratis bekijken op [bkr.nl](#).



Tip: Overweeg ook de mogelijkheden om bestaande schulden (deels) **af te lossen om je leencapaciteit te vergroten.**

Let op: sluit geen nieuwe leningen af tot je de hypotheekakte en koopakte bij de notaris hebt ondertekend.





STAP 1. Breng je financiële situatie in kaart

1.3 Maximale hypotheek

Hoeveel kun jij maximaal aan een huis uitgeven? Kijk niet alleen naar wat je **kán** lenen, maar ook hoeveel je **wilt** lenen. Hoeveel wil je maandelijks maximaal besteden aan je hypotheeklasten, zodat je **genoeg geld over houdt** voor overige vaste lasten én om het leven te kunnen leiden dat je wilt?

In Nederland ligt de gemiddelde huizenprijs op dit moment op €413.900 (bron: [cbs.nl](https://www.cbs.nl)) De extra aankoopkosten die je zelf moet betalen zijn ongeveer 4 à 6% van de woningwaarde. Bij een gemiddelde huizenprijs komt dit bij bestaande bouw dus neer op ongeveer € 20.000.

Online berekeningen

Je kunt zelf je maximale hypotheek berekenen, hoe je dat doet, lees je [HIER](#). Ook kun je gemakkelijk en snel online je maximale hypotheek berekenen met een online hypotheek calculator.



Wist je dat die online berekeningen in **80% van de gevallen niet kloppen?** Deze tools houden geen rekening met jouw persoonlijke situatie en houden geen rekening met overige vaste kosten.

Win vooraf gratis en onafhankelijk hypotheekadvies in. Hiermee krijg je niet alleen een helder beeld van je financiële mogelijkheden, maar voorkom je ook dat je op basis van foute eigen berekeningen op huizenjacht gaat. Zo ben je goed voorbereid.



STAP 2. Op huizenjacht

Nu je jouw budget hebt vastgesteld, kan je gericht op zoek gaan naar jouw droomwoning. Bepaal van tevoren je harde en je zachte eisen aan jouw koopwoning zodat je gericht kunt zoeken.

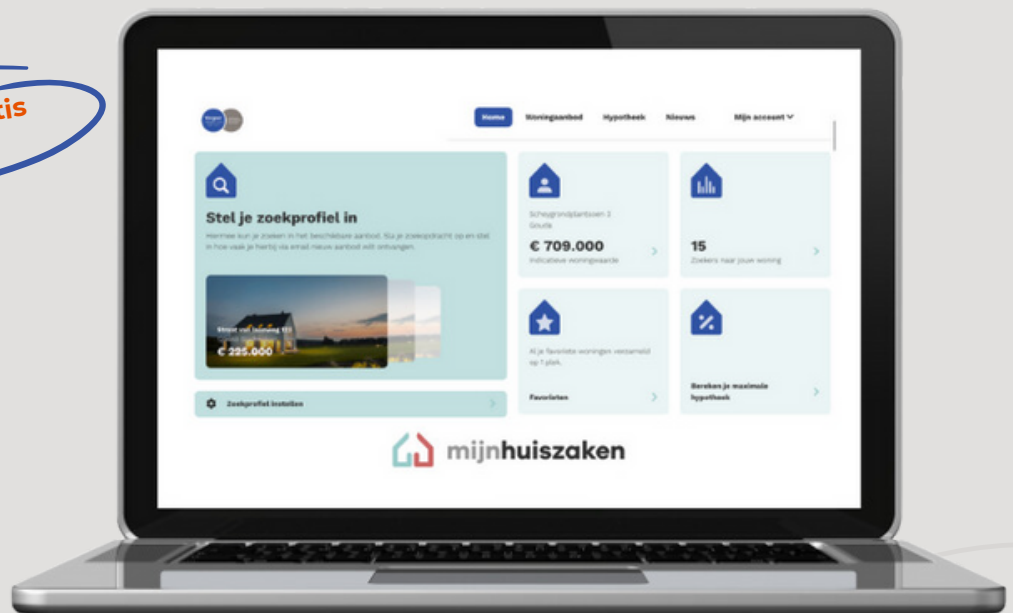
2.1 Huizensites

Met jouw budget en je eisen kun je gericht gaan zoeken. Waar begin je met zoeken?

- **Funda:** Funda is waarschijnlijk de meest bekende en populaire website om woningen te vinden. Je kunt eenvoudig filters instellen om je zoektocht te verfijnen en te voldoen aan je specifieke wensen.
- **MijnHuiszaken:** Kijk ook eens op MijnHuiszaken.nl. Dit platform geeft je een voorsprong op mede-woningzoekers doordat het beschikbare aanbod real-time zichtbaar is. Vaak zijn woningen al zichtbaar één of twee dagen voordat deze op Funda verschijnen. Voor dit platform heb je een account nodig.

Als je bij ons een hypotheek-adviesgesprek hebt, bieden we standaard een gratis account aan. Wil je geen gesprek, maar wel een gratis account?

Vraag nú jouw gratis account aan



AANVRAGEN

STAP 2. Op huizenjacht



2.2 Een aankoopmakelaar

Het zoeken naar een huis kan flinke voorpret opleveren. Toch kan het ook een **hele klus** zijn. Je kunt ervoor kiezen om een aankoopmakelaar in te schakelen. Dat kost geld, maar het neemt je veel werk uit handen.

Is een aankoopmakelaar nodig? Nee, niet perse. Maar, een huis zoeken, een bezichtiging aanvragen, onderhandelen over de prijs: dit soort dingen kunnen **veel tijd** kosten. Daarnaast heeft een aankoopmakelaar kennis in huis over de **waarde van de woning** en wat in de huidige markt een **slim bod** is.

2.3 Bezichtiging(en) van de woning

Heb je een woning gevonden die binnen je budget past, waar jij jezelf al helemaal ziet wonen? Plan dan via de makelaar een bezichtiging in. Zorg dat je **voorbereid** bent voordat je naar de bezichtiging gaat. Maak een lijst van vragen die je wilt stellen en dingen die je wilt controleren. Denk aan de staat van het onderhoud, de isolatie, en eventuele gebreken die niet op de foto's te zien zijn.

Wees **tijdens de bezichtiging** kritisch en neem de tijd. Loop meerdere keren door het huis en probeer je voor te stellen hoe je er zou wonen. Check ook de buitenruimte en de buurt. Is er een school in de buurt? Hoe is het geluidsniveau?

Na de bezichtiging is het verstandig om je bevindingen op een rijtje te zetten. Wat vond je positief en wat waren de minpunten?

Tip: Het kan handig zijn om **iemand mee te nemen** naar de bezichtiging. Een extra paar ogen zien altijd meer, en het kan nuttig zijn om een tweede mening te hebben.





STAP 3. Uitbrengen van het bod

Een woning gevonden dat aan jouw eisen voldoet? Zie jij je er al helemaal wonen? Dan is het tijd om een bod uit te brengen! Een belangrijk moment! Hoe zorg je er nu voor dat jouw bod geaccepteerd wordt, zonder flink te overbieden?

3.1 Hoogte van het bod bepalen

Voordat je een bod uitbrengt is het belangrijk om onderzoek te doen naar de **marktwaarde** van een woning. Laat jouw bod niet alleen afhangen van de **vraagprijs**, maar zorg ook dat je op de hoogte bent wat de woning daadwerkelijk waard is. **Want dat zijn vaak twee verschillende prijzen!**



De hoogte van je hypotheek is afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Ligt jouw bod ver boven de marktwaarde, dan zal je (een deel van) **het verschil met eigen geld moeten betalen**.

Makelaars/verkopers hanteren verschillende verkoopstrategieën. De ene keer hanteren zij een vraagprijs onder de marktwaarde om zo meer interesse en biedingen te genereren. In andere gevallen wordt er juist een vraagprijs vastgesteld (ver) boven de marktwaarde om te proberen een hoger bod te krijgen.

Voorbeeld:

De marktwaarde van de woning is € 300.000 en jij hebt € 350.000 geboden, dan moet je het verschil tussen de marktwaarde (€ 300.000) en de koopprijs (€ 350.000) uit eigen middelen betalen.

3.2 Voorbehoud opnemen in je bod

Om eventuele risico's af te dekken kun je ervoor kiezen om een bod uit te brengen onder bepaalde voorwaarden. Hierbij een paar voorbeelden wat je als voorbehoud kunt opnemen:

- 1. Financiering:** Hiermee kun je de koop annuleren als je geen passende hypotheek kunt krijgen. Je kunt er ook voor kiezen om een deel van de koopsom als voorbehoud te nemen.
- 2. Bouwkundige keuring:** Als je twijfelt over de bouwtechnische staat van een woning waarop je wilt bieden, is het verstandig om een bouwtechnisch onderzoek als voorwaarde op te nemen in je bod. Een bouwtechnisch onderzoek is een inspectie van een bouwkundige staat van een woning door een bouwkundig expert. Het kan je helpen om eventuele gebreken of fouten in een vroeg stadium te ontdekken en zo onverwachte kosten te voorkomen.
- 3. Nationale Hypotheek Garantie (NHG):** Als je NHG wilt gebruiken, kun je dit als voorbehoud opnemen. [[Lees hier meer over NHG](#)]
- 4. Goedkeuring door de gemeente:** Dit is relevant als je wijzigingen aan de woning wilt aanbrengen en toestemming van de gemeente nodig hebt.

STAP 3. Uitbrengen van het bod

3.3 De opleverdatum heeft invloed op de keuze van hypotheekverstrekkers

Wanneer je een bod uitbrengt, wil de verkoper weten wat jouw gewenste opleverdatum is. Deze opleverdatum kan invloed hebben op jouw keuze voor een hypotheekverstrekker.

Bij het uitbrengen van een bod is het belangrijk om je gewenste opleverdatum aan de verkoper door te geven. Deze datum kan namelijk je keuze voor een hypotheekverstrekker beïnvloeden.



Verschillende hypotheekverstrekkers hanteren specifieke rentetarieven of hypotheekopties, afhankelijk van de opleverdatum. Door vooraf te onderzoeken welke hypotheekverstrekkers voor jou interessant zijn, kun je gericht kiezen voor een offerte met een bepaalde geldigheidsduur.

3.4 Je kansen vergroten met een Hypotheek Zekerheidsgarantie

Om ervoor te zorgen dat jouw bod wordt geaccepteerd, lijkt overbieden misschien de beste optie. Echter, het brengt risico's met zich mee, zowel voor jou als voor de verkopende partij. Want als jij de financiering niet rond krijgt, gaat de koop niet door!

Verkoopmakelaars geven de voorkeur aan **serieuze kopers die het risico van een mislukte koop zo klein mogelijk maken**. De financiering van de woning is een van de grootste risico's, omdat het niet gegarandeerd is. Door aan te tonen dat je goed bent voorbereid en professioneel advies hebt ingewonnen, verhoog je aanzienlijk de kans dat jouw bod wordt geaccepteerd!

Plan daarom een gesprek in met een hypotheekadviseur om een grondige analyse van jouw financiële situatie te laten maken. Vraag na het gesprek om een Hypotheek Zekerheidsgarantie, deze kun je meesturen bij het indienen van je bod.

Voorbeeld:

De verkoopmakelaar heeft een woning te koop staan voor € 400.000. Na de bezichtigingen ontvangt hij 2 biedingen. Het eerste bod is € 397.000 van een partij die een Hypotheek Zekerheidsgarantie heeft toegevoegd aan het bod. Het tweede bod is € 405.000 zonder Hypotheek Zekerheidsgarantie.

De kans is groot dat de makelaar de verkoper adviseert **om voor zekerheid te gaan** en het eerste (lagere) bod te accepteren.



AANVRAGEN



PASCAL'S HYPOTHEEK GARANTIE

Exclusieve aanbieding voor lezers van dit ebook:
ongelimiteerd een op maat gemaakte garantie per woning!

STAP 4. Het koopcontract

Eindelijk het verlossende telefoontje van de (aankoop)makelaar: jouw bod is geaccepteerd! Gefeliciteerd! Alle afspraken worden vastgelegd.

4.1 Voorlopig koopcontract

De koop van een huis moet altijd schriftelijk worden vastgelegd. Dit gebeurt in een contract dat jij én de verkoper van het huis ondertekenen. Dat contract wordt koopovereenkomst, koopakte of voorlopig koopcontract genoemd.

Laat je niet misleiden door de term "voorlopig". Een voorlopig koopcontract is bindend.

Na ondertekening van het koopcontract heb je 3 dagen bedenktijd. Als je na de 3 wettelijke dagen bedenktijd toch van het voorlopig koopcontract af wilt zien, en je kunt je niet beroepen op één van de ontbindende voorwaarden, dan moet je 10% van de verkoopprijs betalen. Zonde! Je kunt ook met de verkopende partij afspreken dat je wat langer na mag denken. Zorg dan wel dat dat in het koopcontract staat.

Tip:

Plan altijd een gratis hypotheekgesprek met een hypotheekadviseur voor het einde van je bedenktijd. De adviseur kan je al een goede inschatting geven van je mogelijkheden. Mocht het onmogelijk lijken om de financiering rond te krijgen, dan kun je nog tijdens de bedenktijd aangeven dat de koop niet doorgaat. Bij mij kun je meestal vandaag of morgen nog terecht voor een gratis hypotheekgesprek!



4.2 Het tekenmoment



Lees het koopcontract zorgvuldig en check of al jouw ontbindende voorwaarden erin zijn opgenomen. Krijg je bijvoorbeeld de hypotheek niet op tijd rond? Dan hoef je je niet blauw te betalen aan de verkoper. Als alles klopt, kun je het voorlopig contract ondertekenen.

STAP 5. Hypotheek en de sleutels

De laatste loodjes in het koopproces van je nieuwe huis! Het is tijd om de financiering definitief rond te krijgen.

5.1 Tijd voor de hypotheek

Zodra je het voorlopig koopcontract hebt ondertekend, is het tijd om de financiering voor het huis definitief te regelen. Neem contact op met je hypotheekadviseur om dit in gang te zetten.

Voor een vlotte hypotheekaanvraag is het belangrijk dat je alle documenten op de juiste manier aanlevert.



5.2 Notaris

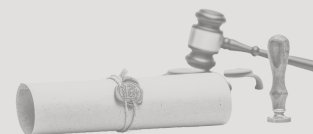
De notaris zorgt ervoor dat de aankoop van de woning wettelijk en financieel correct verloopt. De notaris berekent de belastingen en overdrachtskosten die bij de aankoop komen kijken en zorgt er voor dat deze correct worden betaald.

[\[Lees hier wat de notaris nog meer doet bij de overdracht van de woning\]](#)



Nadat je samen met de verkoper op het notaris kantoor de leveringsakte en eventuele hypotheekakten ondertekent hebt, registreert de notaris de akten bij het Kadaster en de Belastingdienst. Hiermee is de eigendomsoverdracht officieel.

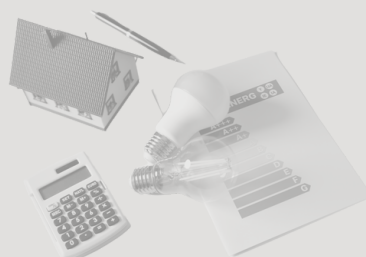
Wanneer alle juridische en financiële zaken zijn afgehandeld, ontvang je via de notaris de sleutel van jouw nieuwe huis!



5.3 Energie en Verzekeringen



Bij het kopen van een huis is de hypotheek niet het enige wat je moet regelen. Denk ook aan het afsluiten van je verzekeringen. Vergeet daarnaast niet om je aan te sluiten op het energie- en waternet.



Jouw hypothec adviseur



Mijn naam is Pascal Vergeer, oprichter en eigenaar van Vergeer Financieel Advies. Als kleinschalig kantoor in Gouda richten we ons volledig op het afsluiten van hypotheek en bieden we de mogelijkheid om je volledig te begeleiden tijdens het gehele aankooptraject van jouw woning.

De 5 stappen bij Vergeer Financieel Advies

Stap 1. Breng je financiële situatie in kaart. Tijdens het eerste (gratis en vrijblijvende) adviesgesprek brengen we samen jouw financiële situatie in kaart. Binnen 2 dagen na ons gesprek stuur ik je een samenvatting van jouw financiële plaatje; wat je maximaal kunt lenen en met welke overige kosten je rekening moet houden.

Stap 2. Op Huizenjacht. Je krijgt gratis toegang tot een account op [Mijnhuiszaken.nl](https://mijnhuiszaken.nl). Via dit account ben je als eerste op de hoogte van het nieuwste woningaanbod. Voor al je tussentijdse vragen kan je bij mij terecht zonder dat hier extra kosten voor gerekend worden. Bel, mail of stuur gerust een Whatsapp-berichtje.

Stap 3. Uitbrengen van een bod. Met onze Hypothec Zekerheidsgarantie verhoog je de kans dat het bod wordt geaccepteerd. Met deze garantie geef je de verkopende partij zekerheid dat de financiering van de woning geen risico zal zijn dat de koop niet door kan gaan. Daarnaast heb jij de zekerheid dat je het huis kan betalen.

Stap 4: Het koopcontract. Laat de koopovereenkomst kosteloos door ons checken.

Stap 5: De hypothec en de sleutels. Op basis van jouw wensen, verbouwplannen en toekomstplannen geef ik onafhankelijk advies welke hypothecverstrekker het beste bij jou past. Naast je hypothec help ik je met alle benodigde verzekeringen, energie- en waterleverancier. Ook adviseer ik je welke betrouwbare partijen je kunt inschakelen, zoals een notaris en taxateur.

BONUS: Nadat je de sleutel van je nieuwe woning hebt gekregen, blijf ik bereikbaar voor al je financiële vragen. Maak een jaar lang kosteloos gebruik van ons service abonnement voor de jaarlijkse belastingaangifte en een regelmatige check of er mogelijkheden zijn om te besparen op je vaste lasten.

Kosteloos en vrijblijvend gesprek



Voor hypotheekadvies ben je bij mij op het juiste adres. **Zet de eerste stap** naar het **bemachtigen van jouw droomwoning**. Plan vrijblijvend een adviesgesprek in **op een dag en tijdstip dat jou uitkomt**. Je zit nergens aan vast en je maakt geen kosten. Krijg jouw financiële mogelijkheden inzichtelijk.

 AGENDA

Alle voordelen op een rij:

- ✓ Je hebt een **compleet plaatje** van je toekomstige financiële situatie, niet alleen je hypotheekkosten, maar ook je overige vaste lasten worden meegenomen.
- ✓ Je hebt **alle kennis** die nodig is om de juiste financiële keuzes te kunnen maken.
- ✓ Je bent in het bezit een **Hypotheek Zekerheids Garantie**
- ✓ **Geen stress** dat je het even niet meer overziet wat er moet gebeuren
- ✓ Overzichtelijk **welke documenten** je allemaal moet aanleveren
- ✓ Je hebt een goed beeld van de **betalingsrisico's**.
- ✓ Goede nazorg: een jaar lang gratis service abonnement.

Contact

 06-45738908

 pascal@vergeerfinancieeladvies.nl

 James Wattstraat 4a, Gouda

 www.vergeerfinancieeladvies.nl



Vergeer Financieel Advies is een goede keuze:



Verzeker jezelf van:

 <p>Goede voorbereiding Je weet precies in welke prijscategorie je een huis kan zoeken. Daarbij heb je een indicatie wat je maandlasten zullen zijn.</p>	 <p>Een bod uitbrengen met zekerheid Zorg dat jouw bod zo interessant mogelijk is met de Pascal's Hypotheek Zekerheidsgarantie.</p>	 <p>Gratis vrijblijvende kennismaking Een hypotheek afsluiten is een grote stap. We nemen de tijd om je écht te leren kennen, zodat we je het beste hypotheekadvies kunnen geven.</p>
 <p>Stap voor stap, in duidelijke taal We maken het financieringstraject overzichtelijk en toegankelijk. Zo ontstaat er overzicht, rust en zekerheid rondom de aankoop van jouw woning. In een transparante, begrijpelijke taal. Volledig afgestemd op jouw behoeften.</p>	 <p>Persoonlijk contact & altijd goed bereikbaar Snel antwoord op al je vragen gedurende het aankoopproces en daarna. Gewoon rechtstreeks op mijn mobiel.</p>	 <p>Zorgeloos traject & doorlopend advies Alles wat geregeld moet worden rondom de koop van jouw woning wordt uit handen genomen. Je hebt 24/7 online inzicht in alle informatie over je hypotheek in jouw persoonlijke omgeving. We staan voor je klaar, gedurende het aankoopproces van jouw woning en daarna.</p>

Deze mensen gingen je voor:

"Pascal is vriendelijk en makkelijk toegankelijk, erg goed bereikbaar. Zeer zorgvuldig. Ik heb zijn advies en zijn inzet zeer gewaardeerd in het hypotheek advies traject en de afronding daarvan."

Marie (ondernemer)

"Wij kennen Pascal al vanaf oktober 2015. We zijn nu door omstandigheden weer aan het verhuizen naar een andere koopwoning. Maar telkens blijkt dat Pascal zijn kennis goed op orde is. Hij luistert goed naar je wensen. Wij hebben dan ook geen seconde spijt dat wij hem als onze adviseur gekozen hebben."

Ennis en Ineke

"Hele fijne adviseur die goed meedenkt, goed bereikbaar is en gewoon heel fijn persoon all-round. Ook het portaal is heel duidelijk wat je moet doen."

Ellen en Jeroen