



Checklist huis gekocht hoe nu verder?

Download deze PDF en sla hem op.



Gefeliciteerd!

Je bod is geaccepteerd, je hebt de koopovereenkomst getekend en de verkoper tekende ook. Maar je hebt nog heel wat te doen voordat je fijn in je huis kunt wonen. Met deze checklist vergeet je niets.

We nemen je mee door de verschillende fases:

Fase 1: hypotheek regelen en de financiering krijgen

Fase 2: het nieuwe huis is bijna je eigendom

Fase 3: na de koop, voorbereiden van de verhuizing



Fase 1: hypotheek regelen en de financiering krijgen

Je hebt een aantal weken om de financiering te regelen. Laat de tijd niet door je handen glippen, je hebt veel te doen.

Twee data die in het koopcontract staan zijn extra belangrijk:

- De dag dat de ontbindende voorwaarden aflopen
- De dag van de overdracht van de woning

Je moet echt aan de slag als je de koopovereenkomst hebt getekend. Het afsluiten van een hypotheek is een traject dat wel weken kan duren. En een makelaar, een taxateur of een bouwkundige heeft soms niet direct tijd voor jou. Zelf heb je ook veel te regelen. Op de ontbindende voorwaarden in je koopcontract kun je maar een aantal weken een beroep doen. Daarna kun je niet meer zonder kosten van de koop afzien, bijvoorbeeld als je de hypotheek niet rond krijgt.

De financiering

Om eigenaar te worden van de woning, moet je de koopsom kunnen betalen. De financiering regelen is dus heel belangrijk. Hypotheekverstrekkers willen veel documenten zien. De koopovereenkomst en een taxatie van het huis bijvoorbeeld. Maar ook gegevens over je inkomen en vermogen, zoals de waarde van je huidige huis, je spaarsaldo, eventuele beleggingen en andere vermogensbestanddelen. Verder ook informatie over je schulden en andere verplichtingen. Vaak vraagt een bank ook informatie over je pensioen. Kijk in onze [checklist op consumentenbond.nl/hypotheekdocumenten](https://consumentenbond.nl/hypotheekdocumenten) zodat je niets vergeet. Meestal moet je de documenten digitaal aanleveren.

Een hypotheek regelen die optimaal bij je past, vergt tijd en aandacht. Staar je niet blind op de hypotheekrente en de kosten. Goedkoop kan - op termijn - duurkoop zijn. Kijk ook goed naar de hypotheekvoorwaarden en naar de flexibiliteit van de hypotheekaanbieder. Dat laatste is belangrijk als je in de toekomst iets wilt wijzigen.

Eén van de punten om over na te denken, is de mogelijkheid om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aan te vragen. Deze garantie kost je eenmalig geld, namelijk 0.6% van het hypotheekbedrag. Bij een hypotheek met NHG krijg je een veel lagere rente. Dit komt



Hypotheekadvies van de Consumentenbond:

- ✓ Deskundig en 100% onafhankelijk
- ✓ Superhandig, je eigen online omgeving
- ✓ Telefonisch of via videobellen

Maak een gratis afspraak

Op consumentenbond.nl/afspraak-hypotheek maak je eenvoudig een afspraak voor een vrijblijvend en gratis oriëntatiegesprek.

omdat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant staat voor het geval je de hypotheek niet meer kunt betalen. En bij financiële problemen zoekt NHG samen met je geldverstrekker naar oplossingen.

Maar er zijn nog veel meer zaken om af te wegen. Wij helpen je graag, met onafhankelijk advies.

Onafhankelijk hypotheekadvies van de Consumentenbond

Bij een hypotheek uitzoeken komt veel kijken. De Consumentenbond helpt je met deskundig en onafhankelijk hypotheekadvies. Wij kijken naar de mogelijkheden bij bijna alle hypotheekaanbieders.

Samen bespreken we welke hypotheek het beste bij je past. Een van onze adviseurs neemt de hypotheek met je door, terwijl je thuis achter je laptop zit. Hij denkt met je mee en helpt de juiste keuze te maken.

Taxatie en bouwkundige keuring

Naast je inkomen is ook de waarde van het huis belangrijk om je maximale hypotheek te berekenen. Je kunt maximaal 100% van de marktwaarde van het huis lenen. Of 106% als je gaat verduurzamen. De hypotheekverstrekker wil daarom dat je het huis laat taxeren om de marktwaarde vast te stellen.

Bij een uitgebreide taxatie bezoekt de taxateur de woning om de waarde vast te stellen. Bij zo'n taxatie worden alle kenmerken van je huis meegenomen. De kosten liggen tussen de €600 en €800. Soms is een goedkope taxatie op afstand voldoende. Zo'n taxatie heet een hybride taxatie. Bij een hybride taxatie wordt de waarde van je woning bepaald op basis van online data. Een taxateur controleert achter zijn bureau deze waarde. Veel hypotheekaanbieders accepteren een hybride taxatie bij een nieuwe hypotheek als het hypotheekbedrag maximaal 90% van de marktwaarde van de woning is.

Check goed of het huis technisch in orde is. Als er echte bouwkundige gebreken zijn, kunnen de herstellkosten fors zijn. Je kunt een keuring laten doen door een ervaren bouwkundige. Die onderzoekt dan of er gebreken zijn, zowel zichtbare als onzichtbare. Een bouwkundige keuring kost weliswaar enkele honderden euro's, maar kan je veel ellende besparen. Bovendien helpt de keuring je bij de keuze welke klussen je het eerst gaat aanpakken.

Vorkom vervelende verrassingen en neem een ontbindende voorwaarde op in het koopcontract over de hoogte van de reparatiekosten. Die zorgt ervoor dat je nog onder de koop uit kunt als er echt forse tekortkomingen zijn.



Welke verzekeringen moet je regelen vóór de aankoop?

Het huis dat je koopt moet je ook verzekeren. De hypotheekverstrekker ziet het huis niet graag in rook opgaan, want dan is hij zijn zekerheid kwijt. Je bent daarom verplicht een opstalverzekering af te sluiten. Die dekt onder meer schade door brand. Naast een opstalverzekering is ook een inboedelverzekering belangrijk. Daarmee verzekert je de spullen in je huis.

Denk ook na over een overlijdensrisicoverzekering. Die keert uit als jij of je partner overlijdt. Vaak zorgt een overlijden ook voor een daling van het gezinsinkomen. Het kan dan lastig worden om iedere maand de woonlasten te betalen. Soms verplicht de bank je om zo'n verzekering af te sluiten. Meer informatie: consumentenbond.nl/hypotheek-orv

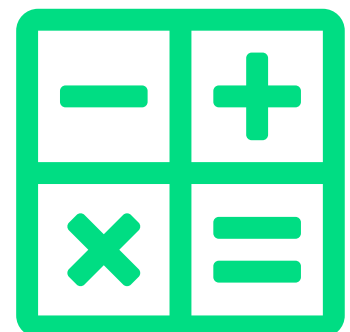
Denk ook goed na over het risico op arbeidsongeschiktheid of werkloosheid. Het is verstandig af te wegen welke risico's je kunt en wilt dragen. Een adviseur kan je daar goed bij helpen.

Bijkomende kosten

Met de koopprijs alleen ben je er niet als je een huis koopt. Houd bij een bestaand huis of appartement rekening met extra kosten, de 'kosten koper'.

Deze bijkomende kosten zijn zo'n 4 à 6% van de aankoopprijs. Ze bestaan uit:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom). Starters tussen de 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een bestaande woning van maximaal €510.000 (2024).
- Hypotheekadvies
- Notaris- en kadasterkosten voor de eigendomsakte
- Eventuele makelaarskosten en kosten voor de aankoopmakelaar
- Taxatiekosten
- Bouwkundige keuring
- Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Eventuele bankgarantie



Lees meer op consumentenbond.nl/hypotheek-meefinancieren

Overbruggingskrediet nodig?

Als je voor het eerst een huis koopt, heb je geen overbruggingskrediet nodig. Dit is meestal wel zo wanneer je een woning verkoopt en een ander huis koopt. Als je eerst een nieuw huis koopt en pas later het oude huis verkoopt, heb je vaak extra krediet nodig. Je moet dan de periode tot je de verkoopopbrengst van het oude huis ontvangt 'overbruggen'. Je betaalt voor de hypotheek op je oude huis en voor je nieuwe huis. Die dubbele woonlasten moet je wel kunnen dragen.

Bij de meeste banken heb je 24 maanden de tijd om je huis (definitief) te verkopen. Sommige banken hebben wat meer geduld. Soms wil een bank alleen maar een overbruggingskrediet verstrekken als je de oude woning op papier al hebt verkocht en de termijn van de ontbindende voorwaarden is verstreken. Lees ook: consumentenbond.nl/hypotheek/overbruggingskrediet

Fase 2: het nieuwe huis is bijna je eigendom

De notaris speelt nu een belangrijke rol. Die zorgt er namelijk voor dat het huis of appartement op je naam komt te staan.

De notaris regelt ook dat het geld van de bank wordt overgeboekt naar de verkoper. En dat de hypothecaire zekerheid voor de bank goed is geregeld.

Taken van de notaris:

- Passeren van de hypotheek. De hypotheek wordt dan officieel afgesloten door het tekenen van de hypotheekakte.
- Geld overmaken naar de verkoper.
- Doorgeven aan het Kadaster dat je het huis kocht en hoe hoog de hypothecaire inschrijving is.

Kortom: hij zorgt er dus voor dat het huis dat je koopt echt van jou wordt, dat de bank zekerheid heeft van een hypothecaire inschrijving en dat de verkoper zijn geld krijgt. Bij de notaris tekenen koper en verkoper de leveringsakte. Daarna krijg je de sleutels van het nieuwe huis.

Wie kiest de notaris?

Als koper mag je meestal kiezen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt. De kosten van notarissen verschillen, dus vergelijken loont. Koop je een nieuwbouwhuis? Dan is het vaak niet mogelijk om een notaris te kiezen. De notaris is vaak verbonden aan het nieuwbouwproject.



Fase 3: na de koop, voorbereiden van de verhuizing

Het huis staat op je naam, je kunt echt aan de slag. Vanaf dat moment heb je veel praktische zaken te regelen. Hoe krijg je al je spullen van je oude naar je nieuwe huis? Je wilt natuurlijk ook een voordelige energieleverancier en een goede internetaansluiting. Je moet ook allerlei wijzigingen doorgeven aan organisaties en instanties. En waarschijnlijk moet je ook verzekeringen aanpassen.

Checklist met uiterlijke data

| Actie | Uiterlijke datum |
|--|---|
| Gemeentebelastingen terugvragen en betalen | Check hiervoor de website van je huidige en toekomstige gemeente. |
| Energiecontract stopzetten of meeverhuizen | Check hiervoor je huidige energiecontract, afhankelijk van de duur van je huidige contract krijg je hier vaak een boete voor. Doorgeven meeverhuizen: binnen 3 maanden en uiterlijk 2 weken voor de verhuisdatum. |
| Adreswijzigingen doorgeven aan de gemeente | Binnen 4 weken vóór of uiterlijk 5 dagen ná de verhuisdatum. |
| Internetaansluiting | Afhankelijk van je contractperiode, na contractperiode vaak 1 maand. |
| Verzekering wijzigen/opzeggen: <ul style="list-style-type: none">- Inboedelverzekering- Opstalverzekering- Autoverzekering- Aansprakelijkheidsverzekering | Indien er sprake is van een standaard contractduur is dat vaak 12 maanden, per direct, per maand of per 2 maanden opzegbaar. Check hiervoor de polisvoorwaarden. |
| Parkeervergunning aanvragen/opzeggen | Check hiervoor de website van je huidige gemeente. Let op: bij sommige gemeenten is er een wachtlijst. |
| Verhuizing doorgeven aan waterleverancier + watermeterstand noteren en doorgeven | De dag van verhuizing. |
| Kies een huisarts/apotheek en tandarts | Geen uiterlijke datum, vuistregel is dat je binnen ongeveer een kwartier van je huisarts woont. |

Verhuizen

Heb je zin en tijd om zelf te gaan inpakken en sjouwen? Met voldoende verhuisdozen en een gehuurde vrachtwagen of een busje kom je misschien een heel eind. Check de CAO van je werkgever of je recht hebt op een verhuisdag. Grotere, zware spullen verhuizen valt nogal eens tegen. Je kunt ook professionele verhuizers inhuren. De prijzen van verhuisbedrijven verschillen enorm.

Een verhuizing gaat gepaard met een lange afvinklijst. Kijk ook eens op: consumentenbond.nl/verhuizen. Mogelijk kun je bijvoorbeeld - een deel van - de verhuiskosten declareren. Als je dichterbij je werk gaat wonen, kun je soms gebruikmaken van een verhuiskostenvergoeding. Als je verhuist voor een nieuwe baan kan dat misschien ook.

Adreswijziging doorgeven

Je wilt natuurlijk je vrienden, familie en bekenden laten weten dat je bent verhuisd. Maar geef je adreswijziging ook door aan organisaties, instanties en gemeenten. Bij de gemeente moet je dit binnen 4 weken vóór of uiterlijk 5 dagen ná de verhuisdatum doorgeven. Doe je dit niet? Dan kan de gemeente je een boete opleggen.

Benieuwd bij welke organisaties je dit nog meer tijdig moet doorgeven? Kijk eens op consumentenbond.nl/verhuizen/adreswijziging-doorgeven.

Het kan handig zijn om je post een tijdje door te laten sturen naar je nieuwe adres met de verhuisservice van Post.nl.

Woon je nu in een huurwoning? Vergeet dan niet om ruim op tijd de huur op te zeggen bij je verhuurder.

Energie

Op zich kun je het lopende energiecontract meestal wel meeverhuizen naar je nieuwe adres. Maar controleer eerst of het niet slimmer en voordeliger is om over te stappen. Een nieuwe energieleverancier kan je mogelijk heel wat kosten besparen.



Energiecontract nodig?

In onze Energievergelijker is steeds meer aanbod.
Dynamisch, variabel en 1 jaar vast. Check wat bij jou past op
consumentenbond.nl/energievergelijker

Internet

In je nieuwe woning wil je ook een goede internetverbinding. We hebben de aanbieders al uitgebreid onderzocht. Je kunt [hier](#) snel bekijken wie er op je nieuwe adres als beste uit de bus komt. Ben je tevreden over je internetaansluiting? Kijk dan goed of het mogelijk is of je huidige provider actief is in het gebied van je nieuwe woning.

Water

Een nieuwe waterleverancier kun je niet zelf kiezen. Maar geef wel op tijd je verhuizing door. Vergeet ook niet om de standen van de watermeter te noteren en door te geven. Dit geldt voor zowel de nieuwe als oude woning.

Kies een huisarts/apotheek en tandarts

Als je naar een andere plaats of wijk verhuist, wil je mogelijk een nieuwe huisarts, tandarts en vaste apotheek kiezen.

Gemeentebelastingen

Verhuis je naar een andere gemeente? Soms kun je de vooruitbetaalde gemeentebelasting deels terugkrijgen. Bij sommige gemeente gebeurt dit automatisch en bij anderen moet je hier zelf achteraan.

Aanpassen verzekeringen

Stuur je verzekeraars niet alleen een adreswijziging. Controleer ook meteen of je sommige verzekeringen moet aanpassen. Denk bijvoorbeeld aan de opstalverzekering, inboedelverzekering, aansprakelijkheidsverzekering en autoverzekering.

Gebruik dit moment om te onderzoeken of overstappen naar een andere verzekeraar je voordeel oplevert. We helpen je daar graag bij.

Opstalverzekering

Als je een huis koopt, moet je zelf een opstalverzekering regelen. Die verzekering dekt de financiële schade door bijvoorbeeld brand en storm. Wij vergeleken tientallen verzekeringen, zodat je de beste keus kunt maken.



Opstalverzekering als je een appartement koopt

Als je een appartement koopt, regelt de vereniging van eigenaars een opstalverzekering voor alle appartementen. Het is dus een collectieve verzekering.

De verzekeraar gaat er dan doorgaans van uit dat de keukens en badkamers ongeveer even duur zijn. Als je een (veel) duurdere keuken of mooiere badkamer hebt dan de andere appartementseigenaars in je vve, dan ben je mogelijk onderverzekerd. Bij schade gaat de verzekeraar dan uit van een lagere waarde.

Heb je een extra luxe inrichting vergeleken met andere appartementen? Overleg met het bestuur van de vve of je extra dekking kunt bijverzekeren. Het gaat dan om 'individuele woningverbeteringen' of om 'eigenaarsbelang'.

Inboedelverzekering

Je wilt niet alleen het gebouw, maar ook je spullen verzekeren. Mogelijk komen er na de verhuizing veel nieuwe meubels, apparatuur en andere spullen bij. Dan is het slim je verzekering aan te passen. Wij helpen je om snel [inboedelverzekeringen te vergelijken](#).

Autoverzekering

Geef je verhuizing door aan je verzekeraar. Als je in een andere stad of regio gaat wonen, kan dat gevolgen hebben voor je verzekering. Ga je wonen op een plek waar veel auto-inbraken zijn en waar relatief vaak schades voorkomen, dan kan de verzekeringspremies omhoog gaan. Ga je wonen in een dorpje waar nauwelijks schades zijn, dan kan de premie juist omlaag gaan.

Met onze [vergelijker](#) kun je dat snel checken. Daar kun je ook snel zien wat het verschil is tussen de verzekeringspremie op je huidige en je toekomstige postcode.

Vergeet ook niet om ruim op tijd een parkeervergunning aan te vragen als dat voor je nieuwe huis nodig is. Heb je nu een parkeervergunning, zeg die dan tijdig op.





Aansprakelijkheidsverzekering

Een aansprakelijkheidsverzekering is niet verplicht, maar wel handig. Denk bijvoorbeeld aan een dakpan die van je dak waait en iemand raakt of een gesprongen waterleiding. Ook kan er een ongeluk gebeuren tijdens de verhuizing. Bijvoorbeeld als je een bus huurt om mee te verhuizen en je hier schade mee rijdt.

Bouw en verbouwen

Mogelijk heb je eerst nog bouw- of verbouwplannen. Hier lees je tips bij je zoektocht naar een aannemer: consumentenbond.nl/verbouwen-en-klussen/aannemer-vinden

Kies voor hypotheekadvies via de Consumentenbond

Bij een hypotheek uitzoeken komt veel kijken. De Consumentenbond kan je helpen met deskundig en onafhankelijk hypotheekadvies.

Bespreek je situatie gratis telefonisch met een van onze adviseurs. Na het gesprek weet je precies hoeveel je maximaal kunt bieden op basis van je financiële situatie.

Samen bespreken we welke hypotheek het beste bij je past. Een van onze adviseurs neemt de hypotheek met je door terwijl je thuis achter je laptop zit. Hij denkt met je mee en helpt je de juiste keuze te maken. Alles gaat per telefoon of videobellen.

Op consumentenbond.nl/hypotheekadvies lees je alles over onze dienstverlening.

De voordelen van Hypotheekadvies van de Consumentenbond:

- ✓ Deskundig en 100% onafhankelijk
- ✓ Superhandig, je eigen online omgeving
- ✓ Telefonisch of via videobellen

Ga naar consumentenbond.nl/afspraak-hypotheek en maak een gratis afspraak. Bespreek alles wat je wilt weten over je nieuwe hypotheek met een adviseur van Hypotheekadvies.

