

GABY BALKEMA rmt/rt

# HUIS KOPEN? ZO GEDAAN!

De aanschaf  
van een woning  
in 18 stappen



BEKEND  
VAN TV

OVER DE ONDERZOEKPLICHT, SPLITSINGSAKTES, VERBORGEN  
GEBREKEN, AANSCHRIJVINGEN EN ANDERE TRICKY DETAILS

**HUIS KOPEN?  
ZO GEDAAN!**

Bezoek [www.levboeken.nl](http://www.levboeken.nl) voor informatie over al onze boeken. Volg @Levboeken op Twitter en bezoek onze Facebook-pagina: [www.facebook.com/Levboeken](http://www.facebook.com/Levboeken).

**DE AANSCHAF VAN EEN WONING IN 18 STAPPEN**

# **HUIS KOPEN? ZO GEDAAN!**

Over de onderzoekplicht, splitsingsaktes, verborgen gebreken,  
aanschrijvingen en andere tricky details

**Gaby Balkema, RMT/RT**



© 2016 Gaby Balkema

© 2016 A.W. Bruna Uitgevers B.V., Amsterdam

*Redactionele ondersteuning*

Marc Mijer

*Vormgeving binnenwerk*

Lawine visuele communicatie

*Omslagontwerp*

Pinta Grafische Producties

*Foto auteur*

Nick van Ormondt

ISBN 978 94 005 0814 9

NUR 780

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van reprografische veeleenvoudingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16 h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot de Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).

# WAAROM DIT BOEKJE?



in 2015 wisselden  
185.000 woningen  
van eigenaar



## **'Ruime twee-onder-een-kap met riante tuin rondom...'**

*... die een stuk minder groot is dan het lijkt doordat een vorige bewoner de heg in zijn voordeel heeft verschoven.*

## **'Een appartement ideaal voor het studerende kind, met extra kamers voor twee studiegenoten...'**

*... die echter niet verhuurd mogen worden.*

## **'Monumentaal grachtenpand met originele details...'**

*... maar zonder fundering.*



Spookverhalen? Broodje aap? Helaas niet. Dit gebeurt echt. En in al deze praktijkvoorbeelden kwamen de nieuwe eigenaren pas achter de beperkingen toen het te laat was. De handtekening stond al onder het koopcontract, de bedenktijd was al lang en breed verstreken.

Ik ben al vijftien jaar als makelaar actief, maar ik kan mij hier nog dagelijks over verbazen.

Wie een flesje wit van 25 euro koopt, vraagt aan de slijter of hij droog of zoet is. Wie een auto koopt van 25.000 euro, wil van de dealer weten hoe zuinig hij rijdt en welke extra's erbij zitten. Maar wie een woning koopt van 250.000 euro, doet dat geregeld zonder een specialist te raadplegen.

Waarom doen mensen dat? Vinden ze het te duur om een aankoopmakelaar in te schakelen? Hebben ze er slechte ervaringen mee? Of denken ze dat ze het zelf kunnen?

Wat de reden ook is, ik gun het niemand om op de huizenmarkt een kat in de zak te kopen. We hebben het hier per slot van rekening niet over een spijkerbroek die je met het bonnetje terug naar de winkel brengt. Een woning weer verkopen kost veel tijd, moeite en niet te vergeten: geld.

Zie dit boekje als risicoreductie. Het is bedoeld om een miskleun te voorkomen en het vormt een grondige stap-voor-stapvoorbereiding op het kopen van een woning.

Waar moet je allemaal aan denken? Welke stappen zet je, en in welke volgorde? Hoe voldoe je als koper aan je onderzoekplicht? Wat betekenen termen als 'aanschrijving' en 'schriftelijkheidsvereiste'?

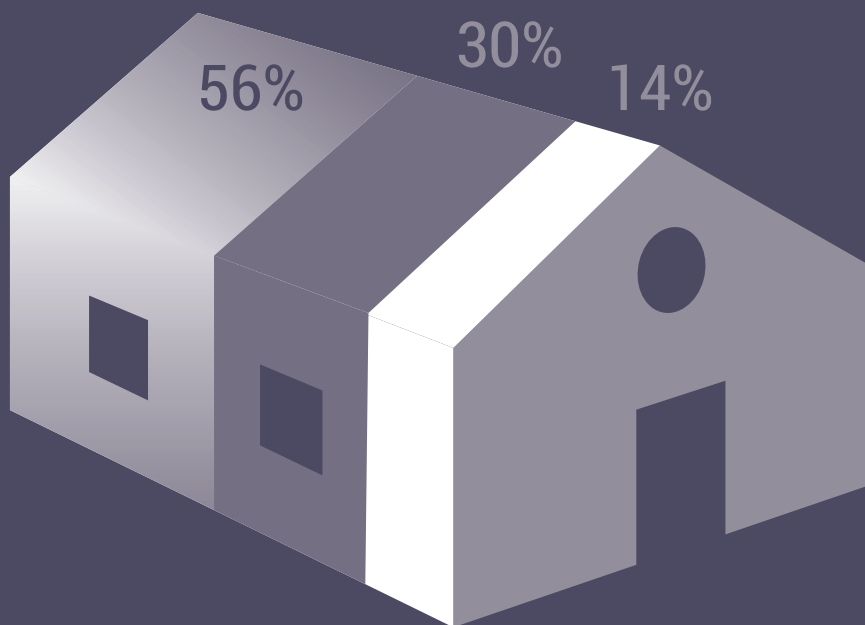
Op deze en andere vragen geeft dit boekje antwoord. Dus denk je erover om een woning te kopen; lees dit goed. Misschien besluit je daarna dat je het best zelf kunt. Maar het zou ook kunnen dat je liever een specialist in de arm neemt.

Hoe dan ook: geef jezelf de kans om hier een weloverwogen beslissing over te nemen. Het gaat om een van de grootste aankopen van je leven.

**Gaby Balkema**

zomer 2016

van de 7,5 miljoen huishoudens  
in Nederlands bezitten  
4,3 miljoen huishoudens (56%)  
een eigen woning



de rest huurt  
(30% sociale huur,  
14% vrije sector)



### **Even voorstellen...**

Gaby is makelaar in Amsterdam en bestuurslid Wonen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de grootste beroepsvereniging van makelaars in Nederland. Hij zit ruim vijftien jaar in het vak en ziet geregeld huizenkopers die adviezen in de wind slaan en verkeerde beslissingen nemen. Om anderen hiervoor te behoeden, staan in dit boekje anekdotes en tips uit Gaby's praktijk.

# INHOUDSOPGAVE

STAP 1	> redenen om te verhuizen	14
STAP 2	> budget	16
STAP 3	> inventarisatie woonwensen	24
STAP 4	> oriëntatie	32
STAP 5	> van longlist naar shortlist	38
STAP 6	> wel of geen makelaar?	42
STAP 7	> principebesluit	54
STAP 8	> researchwerkzaamheden	56
STAP 9	> bouwkundig onderzoek	66
STAP 10	> meten	72

STAP 11 > prijsvorming	76
STAP 12 > onderhandelen	82
STAP 13 > wilsovereenstemming	90
STAP 14 > koopakte	92
STAP 15 > hypotheek	96
STAP 16 > taxatie	106
STAP 17 > overdracht	112
STAP 18 > eigenaar, wat nu?	118
TOT SLOT > een markt op de schommel	124

# STAP 1

---

REDEKEN OM TE VERHUIZEN  
EEN PLEK ONDER DE ZON

---

Je bent starter, babyboomer, jobhopper, gezinsuitbreider, *empty nester* of belegger, je wilt gaan samenwonen, je bent net uit elkaar, of je bent gewoon toe aan een nieuwe plek. Wat de reden ook mag zijn: er is iets veranderd in je woonbehoefte. Vanaf dat moment begint het balletje te rollen. Misschien zijn er nog wat twijfels, moeten voors en tegens tegen elkaar afgewogen worden. Maar uiteindelijk gaat de kogel door de kerk: je gaat op zoek naar een nieuwe woning.



# STAP 2

---

BUDGET

MONEY MAKES THE WORLD  
GO ROUND

---

Pas als je weet wat je in je portemonnee hebt, kan de zoektocht beginnen. Je budget is immers bepalend voor de keuzemogelijkheden. Het gaat daarbij om een optelsom van alle bezittingen en schulden.

#### **BUDGET:**

**inkomen + spaargeld + overwaarde huidige woning  
+ erfenis + schenking + enzovoort**

Op basis hiervan kan een hypotheekadviseur bepalen wat je te besteden hebt. Hij maakt daarbij, net als de uiteindelijke geldverstrekker (meestal een bank), gebruik van de zogenaamde CHF-norm. Deze 'hypotheecair financiersnorm' is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken.

**LEIDRAAD VOOR HOEVEEL JE KUNT LENEN:  
4 tot 5 keer het jaarinkomen**

met ingang van 01-01-2017  
wordt de schenkingsvrijstelling  
voor een eigen woning verhoogd  
naar € 100.000,-



de verkrijger van de schenking,  
of diens partner, moet tussen de  
18 en 40 jaar oud zijn