

— Ploni F. Bouman-de Wolf

ebook

huis gekocht, wat nu?

van koopcontract tot
verhuizing

HUIS GEKOCHT, WAT NU?

U heeft een huis gekocht. Gefeliciteerd! De zoektocht is voorbij. Maar voordat u daadwerkelijk in uw nieuwe woning woont, zijn er nog wat zaken die geregeld moeten worden. U verhuist niet iedere dag dus sommige van deze zaken bent u wellicht niet eens van op de hoogte. Of u ziet door de bomen het bos niet meer.

Daarom heb ik deze gids voor u gemaakt. Ik leg stapsgewijs uit welke voorbereidingen u moet treffen en waaraan u moet denken. Achterin deze gids heb ik de stappen samengevat in een handige checklist.

Met deze gids hoop ik uw leven iets makkelijker te maken.

En mocht u hierna hulp nodig hebben bij het verkopen van uw geërfde woning: [ik sta voor u klaar](#). (in 40 jaar heb ik 1000+ mensen, zoals u, geholpen)

Veel leesplezier gewenst,

Ploni F. Bouman-de Wolf
Register Makelaar-Taxateur

P.S. Voor het lezen van deze gids, raad ik u aan dit hulpmiddel van de Rijksoverheid te gebruiken: [Woning kopen, wat moet ik regelen?](#) - Ik vind deze tool zelf erg handig.

INHOUDSOPGAVE

Huis gekocht, wat nu?	2
Inhoudsopgave	3
Voorlopig koopcontract	4
Bouwkundige keuring	4
Hypothek	4
Regel een taxatie	4
Notaris	5
Verzekeringen	5
Verplicht (afhankelijk van de hypotheekverstrekker)	5
Niet verplicht, wel verstandig	5
Verbouwen	6
Schilderen of behangen	6
Inrichten	7
Gas, water, licht en internet	8
Adreswijzigingen en instanties inlichten	8
Verhuizen	10
Verhuistips	10
Stappenplan - Wat u moet regelen als u een huis heeft gekocht	11
Checklist - Huis gekocht, wat nu?	14
Bijlage - Hypotheekproces	18
Bijlage - Eindinspectie	20
Vraag aan de verkopers tijdens de eindinspectie:	20
Controleer tijdens de eindinspectie:	20
Wat als er iets mis is bij de eindinspectie?	21

VOORLOPIG KOOPCONTRACT

Om de aankoop van de woning definitief te maken, moet het koopcontract getekend zijn. Voor die tijd kunnen beide partijen nog van de koop afzien.

De verkopende partij stelt vaak het voorlopige koopcontract op, maar als koper heeft u hier ook invloed op. Zo kan u bijvoorbeeld voorbehoud van financiering in het contract op laten nemen.

Na het tekenen van het koopcontract heeft u drie dagen (waarvan minstens twee werkdagen) om er zonder opgaaft van redenen van af te zien. Hierna kan dit alleen via de ontbindende voorwaarden.

De verkoper vraagt u om een garantie van meestal 10% van de verkoopprijs. Dit bedrag kunt u storten als waarborgsom of u vraagt de bank om een bankgarantie af te geven. Gaat de koop niet door, dan betaalt de bank de waarborgsom. Aan een bankgarantie zijn kosten verbonden.

Bouwkundige keuring

Een [bouwkundige keuring](#) helpt u verborgen gebreken te vinden. Hiermee heeft u een goed beeld van de staat van de woning en waar u aan toe bent.

Indien u de bouwkundige keuring als ontbindende voorwaarde heeft opgenomen in het koopcontract, kunt u kosteloos van de koop afzien. Tevens heeft u het recht om opnieuw te onderhandelen.

HYPOTHEEK

Besprek met een hypotheekadviseur welke hypotheek het beste bij u past. Let hierbij op de vorm en de duur van de rentevaste periode.

Het afsluiten van een hypotheek kan enkele weken duren. Terwijl u op het renteaanbod en de bindende hypotheekofferte wacht, kunt u andere zaken regelen.

Regel een taxatie

Een hypotheekaanvraag vereist vaak een taxatierapport. Hierin staat precies hoeveel het huis waard is en beïnvloedt hoeveel u kunt lenen.

Uw hypotheekadviseur kunt u waarschijnlijk een taxateur aanbevelen. Uiteraard [kan ik u ook doorverwijzen](#) naar een onpartijdige, ervaren taxateur.

NOTARIS

Een notaris maakt het koopcontract en de hypotheekakte. Deze moet u als koper regelen. [Online kunt u makkelijk een notaris vinden](#) die bij u past.

VERZEKERINGEN

Zodra u een huis heeft gekocht moet u aan een aantal verzekeringen denken. Sommige zijn verplicht en andere zijn verstandig.

Verplicht (afhankelijk van de hypotheekverstrekker)

Opstalverzekering: verzekert eventuele schade aan uw woning. U verzekert het bedrag dat nodig is om het huis op dezelfde plek en in dezelfde staat opnieuw te bouwen.

Overlijdensrisicoverzekering: Bij overlijden wordt er een vastgesteld bedrag uitgekeerd aan partner of kinderen (om financiële problemen te voorkomen).

Niet verplicht, wel verstandig

Inboedelverzekering: dekt schade aan spullen in uw huis, bijvoorbeeld bij diefstal en water- of brandschade.

Aansprakelijkheidsverzekering: dekt schade die u (per ongeluk) veroorzaakt aan personen en zaken (van anderen). Inclusief schade die door uw bezittingen zijn veroorzaakt - zoals een vallende dakpan die een fietser raakt - en schade die ontstaat doordat iemand door u gewond is geraakt.

Rechtsbijstandverzekering: hiermee bent u verzekerd voor juridische hulp bij conflicten rondom onderhoud en verbouwing. Denk bijvoorbeeld aan een ruzie met uw burens over een geplaatste schutting.

Woonlastenverzekering: bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid krijgt u een maandelijks bedrag uitgekeerd. Wellicht bent u via uw werkgever hiervoor verzekerd.

Verbouwing verzekering: biedt bescherming bij onverhoopte problemen bij het renoveren van uw huis.

Via Slimster kunt u eenvoudig [verzekeringen vergelijken](#) en bepalen welke het beste bij u past.

VERBOUWEN

Afhankelijk van de staat van het huis, uw budget en uw wensen wilt u wellicht iets verbouwen. Hierbij kunt u denken aan:

- Isolatie
- Zonnepanelen op het dak
- Nieuw stucwerk op muren
- Schilderen of behangen
- Nieuw glas in ramen
- Nieuwe kozijnen en nieuwe deuren
- Nieuwe vloer
- Nieuwe keuken of keuken renovatie
- Nieuwe badkamer of badkamer renovatie
- Nieuwe kelder of kelder renovatie
- Zolder renovatie
- Traprenovatie
- Aanbouw
- Dakkapel

Ik raad u aan om dit (zo veel mogelijk) te doen voordat u in het nieuwe huis gaat wonen. Een verbouwing kan immers veel last met zich meebrengen.

Schilderen of behangen

Wat zaken om aan te denken:

- Schilderwerk
- Stucwerk (om de muren glad te maken of gaten in het plafond te vullen)
- Behang

Bij een bouwmarkt, zoals [Praxis](#), [Gamma](#) of [Karwei](#), kunt u kleurstalen halen en deze bij daglicht tegen de muur houden om te zien of het past.

INRICHTEN

Een interieurarchitect kunt u helpen bij het inrichten van uw huis maar u kunt het uiteraard ook zelf doen.

Enkele tips:

- Print een plattegrond van uw huis en schets de mogelijke inrichting
- Kijk in woontijdschriften, boeken, Pinterest en andere websites ter inspiratie
- Bezoek meubelboulevards ter inspiratie
- Bekijk kleurenwaaiers en online kleurkiezers ter inspiratie van kleuren
- Bezoek kringloopwinkels, rommelmarkten en Marktplaats voor goede koopjes

Afhankelijk van uw gewenste inrichting zal u diverse meubels en een keuken moeten kopen. Koopt u deze niet bij de IKEA of andere meubelzaak waar de meubels hetzelfde zijn, dan moet u deze vroegtijdig bestellen.

Een fabrikant wacht vaak tot er een bestelling van 100 of meer van hetzelfde type zijn binnengekomen. Hierdoor kan het zomaar een maand duren voordat deze met de productie begint. Daarnaast zit de fabrikant naar alle waarschijnlijkheid in het buitenland en heeft u dus ook nog met levertijd te maken. Het kan dus zomaar 2 tot 3 maanden duren voordat uw bankstel voor de deur staat.

Ditzelfde geldt voor keukens. Standaardkeukens kunnen soms binnen 10 dagen al geleverd worden maar op maat gemaakte keukens kunnen makkelijk 2 tot 3 maanden duren.

Zaken die u vroegtijdig moet bestellen:

- Meubels
- Keuken
- Keukenapparatuur
- Vloer
- Gordijnen

GAS, WATER, LICHT EN INTERNET

Na de verhuizing wilt u natuurlijk meteen gebruik kunnen maken van gas, water, licht en internet. U kunt uw huidige contract(en) meenemen naar uw nieuwe huis of u kunt overstappen naar een andere leverancier.

Via onze partner EasyNuts kunt u eenvoudig [online prijzen vergelijken en aanvragen regelen](#) voor alle nutsvoorzieningen.

Gas: als u stadsverwarming heeft hoeft u meestal alleen stroom af te sluiten. Als dit niet het geval is, heeft u een contract nodig voor gas.

Water: in iedere regio is één waterbedrijf actief.

Elektriciteit: voor uw nieuwe adres kunt u wellicht gunstigere offertes krijgen van andere leveranciers. Check dus zeker bovenstaande link van EasyNuts om diverse aanbieders met elkaar te vergelijken en bespaar zodoende geld.

Op de dag van verhuizing: noteer de meterstanden in uw oude én nieuwe huis en geef deze door aan de nutsbedrijven zodat een eindafrekening opgemaakt kan worden. Uw makelaar helpt u hier over het algemeen mee.

ADRESWIJZIGINGEN EN INSTANTIES INLICHTEN

Ook al leven we tegenwoordig grotendeels digitaal, ontvangen we nog geregeld post. Houd vanaf 1~2 maand(en) voor uw verhuizing bij van wie of wat u post ontvangt. Informeer deze personen en instanties van uw aankomende verhuizing.

Gemeente: deze moet u uiterlijk 5 dagen na uw verhuizing inlichten. U kunt dit echter voor uw verhuizing al persoonlijk, schriftelijk of (vaak) digitaal doorgeven aan de gemeente waar u gaat wonen. [De rijksoverheid](#) heeft meer handige informatie.

Let op: als u niet op tijd een verhuizing aan de gemeente doorgeeft, kunt u een boete van meer dan 300 euro tegemoetzien. Daarnaast vervallen uw uitkeringen en deze moet u bij de nieuwe gemeente opnieuw aanvragen - u kunt ze niet meenemen.

Belastingdienst: de gemeente geeft uw nieuwe adres aan de belastingdienst door.

Het kopen van een eigen woning heeft gevolgen voor uw belasting: het eigenwoningforfait moet u bij uw inkomen optellen terwijl u de rente en sommige kosten, zoals de hypotheekakte, advieskosten van de hypotheekadviseur, de Nationale Hypotheek Garantie en de bouwkundige keuring, aftrekbaar zijn. [Hier vindt u meer informatie.](#)

Indien u nu huurtoeslag ontvangt, [moet u uw verhuizing doorgeven aan de Belastingdienst.](#)

PostNL Verhuisservice: hiermee kunt u in één keer aan vele partijen uw adreswijziging doorgeven en, indien gewenst, uw post door laten sturen naar uw nieuwe adres.

Doet u het liever zelf, vergeet dan niet:

- Vrienden en familie
- Uw bank
- Uw verzekeraars (zorg, levens, auto, etc)
- Uw werkgever
- Energie- en waterleveranciers
- Telecomprovider
- Huisarts
- Tandarts
- Apotheek
- Abonnementen, verenigingen en sportschool
- Scholen
- Webwinkels
- Indien nodig: Kamer van Koophandel
- Overige bedrijven

Ook is het verstandig om afspraken te maken met de nieuwe bewoners van uw oude huis over het doorsturen van uw post.

Tandarts en huisarts: verhuist u binnen dezelfde gemeente, geef dan uw nieuwe adres door. Verhuist u echter naar een andere gemeente, dan moet u op zoek naar een nieuwe tandarts en huisarts.

Alvorens u bij 1 inschrijft:

- Controleer met uw zorgverzekeraar of zij deze artsen volledig vergoedt.
- Neem contact op met de nieuwe huisarts of tandarts om te vragen of er nieuwe patiënten worden aangenomen. Dit is niet altijd het geval.

VERHUIZEN

U heeft 2 keuzes:

1. Regelt u een verhuisbedrijf dat met een verhuishwagen uw spullen verhuist?
2. Huurt u een verhuisbusje en doet u het zelf?

De eerste optie bespaart u tijd en werk; de tweede optie bespaart u geld.

Een verhuisbedrijf komt vaak met 1~4 verhuizers die laden, lossen en vervoeren. Daarnaast kan een verhuisbedrijf ook voor u inpakken, meubels monteren/demonteren en spullen tijdelijk opslaan.

Via Slimster kunt u [verhuisoffertes vergelijken](#).

Verhuistips

- Bewaar grote, stevige dozen zodat u minder verhuisdozen nodig heeft.
- Bewaar inpakpapier en verpakkingsmateriaal.
- Let op aanbiedingen voor vuilniszakken en inpakpapier
- Inpakken. **Tip:** Begin op tijd en doe het beetje bij beetje.
- Gooi weg of verkoop wat weg kan
- Schrijf op elke doos naar welke kamer in het nieuwe huis deze moet worden gebracht.
- Maak het nieuwe huis schoon voordat u uitpakt en inricht.
- Neem vrije dagen op bij uw werkgever.
- Maak foto's van waardevolle spullen voor de verzekering of verhuisbedrijf. Handig in het geval van eventuele schade.
- Plan de eindinspectie in met de makelaar.

Op de dag van verhuizing (sleuteloverdracht)

- Kranen, internet, gas en elektra afsluiten.
- Deuren en ramen goed sluiten.
- Maak foto's of een video van het oude huis.
- Maak foto's of een video van het nieuwe huis.

Na verhuizing

- Leg eventuele verhuisschade vast en geef dit officieel en tijdig door.
- Vervang uw sloten (met [politiekeurmerk](#)).

STAPPENPLAN - WAT U MOET REGELEN ALS U EEN HUIS HEEFT GEKOCHT

Wat u moet doen als u een woning heeft gekocht:

1. Mail de benodigde informatie aan de verkopende makelaar van uw nieuwe woning:
 - a. Volledige voor- en achternaam, huidige adres, e-mailadres en telefoonnummer van uzelf, uw partner en/of huisgenoten;
 - b. Een scan of kopie van uw/jullie identiteitsbewijs, waarbij de foto en BSN-nummer(s) onherkenbaar zijn.
Tip: Check of uw identiteitsbewijs nog lang genoeg geldig is.
Tip 2: Voor een veilige kopie kunt u de [app KopieID](#) gebruiken.
 - c. Uw/jullie burgerlijke staat (ongetrouwd, getrouwd of geregistreerd partnerschap).
2. Zodra u de voorlopige koopovereenkomst ontvangt, neem deze goed door. Werkt u met een aankoopmakelaar dan helpt hij/zij u hierbij. Als u iets gewijzigd wil hebben of ziet u iets wat niet klopt, geef dit dan door aan de verkopende makelaar.
3. Wanneer u akkoord gaat met de voorlopige koopovereenkomst tekenen eerst de verkopers van uw nieuwe woning de koopakte en lijst van zaken. Daarna ontvangt u de documenten die u op iedere pagina parafeert en aan het einde met uw handtekening bevestigt. De getekende koopovereenkomst deelt u met uw hypotheekadviseur, makelaar, de verkopende partij, taxateur en notaris.
4. Noteer uiterlijk twee dagen voor de datum van afloop financieringsvoorbehoud een herinnering in uw agenda. Is de financiering tegen die tijd nog niet rond, vraag dan uitstel van financiering aan bij de verkopende makelaar.
5. Breng uw hypotheekadviseur of -verstrekker op de hoogte zodra de koop van uw nieuwe woning rond is. Stuur de voorlopige koopovereenkomst door en meld de daadwerkelijke koopsom en afgesproken voorwaarden. Vraag daarnaast of uw adviseur nog andere informatie of stukken nodig heeft.
6. Zorg dat u een taxateur vraagt om een gevalideerd taxatierapport te leveren.

7. Indien gewenst, [plan een bouwkundige keuring in](#). **Tip:** U kunt de taxateur en bouwkundige tegelijkertijd bij uw nieuwe woning langs laten gaan.
8. Als u wilt verbouwen, vul dan zo snel mogelijk de [uniforme verbouwspecificatie](#) in en mail deze naar de taxateur. Hij/zij kan de waarde na verbouwing dan in de taxatie verwerken.
Komt u er niet uit, neem dan contact op met de verkopende makelaar of bouwkundige keurder. Zij zien dit document geregeld voorbij komen.
9. Werkt u in uw verbouwing met één of meerdere aannemers? Regel dan via de verkopende makelaar dat u een keer met hen langs mag komen om de woning te bezichtigen. Vaak willen zij de verschillende maten opmeten of ter plekke nog wat controleren.
Wanneer u dit nog voor de sleuteloverdracht kunt inplannen, kunt u zodra de woning definitief van u is zo snel mogelijk aan de slag.
10. [Vraag bij één of meerdere notarissen een offerte op](#) en kies degene die het beste bij u past. Vraag de notaris ook alvast om een plekje te reserveren tijdens de overdrachtsdatum.
Bent u niet bekend in uw (nieuwe) woonplaats? De verkopende makelaar kan u een notaris adviseren.
Tip: Wilt u ook een testament of samenlevingsovereenkomst? Dan kan de notaris vaak een combinatie deal maken.
11. Zodra u het taxatierapport heeft ontvangen, mail deze direct door naar uw hypotheekadviseur.
12. Start in de tussentijd met de voorbereidingen voor uw verhuizing.
13. In de meest gevallen betaalt u zelf de notariskosten, kosten koper en andere bijkomende kosten. Zorg ervoor dat u dit geld beschikbaar heeft en het kan overmaken zodra de notaris u zijn nota stuurt.
14. Sluit op tijd een (opstal)verzekering af zodat u goed verzekerd bent vanaf het moment dat de nieuwe woning van u is.
15. Zorg dat u vanaf de sleuteloverdracht ook over [gas, water en licht](#) in uw nieuwe woning beschikt.
16. Spreek een maand van te voren een tijdstip af voor de eindinspectie van uw nieuwe woning. Vaak wordt dit drie kwartier voor de afspraak bij de notaris

gepland, zodat u direct door kunt naar de notaris voor de daadwerkelijke overdracht.

17. Vergeet op de dag van de sleuteloverdracht uw identiteitsbewijs en de lijst van zaken van uw nieuwe woning niet.

18. [Volg mijn stappenplan tijdens de eindinspectie](#) en zorg dat u niets mist.

19. Als er geen bijzonderheden zijn en u de sleutels van uw nieuwe woning bij de notaris ontvangt, bent u nu de trotse eigenaar van een nieuwe woning. Gefeliciteerd!

Tip: Controleer de eerste dagen of alles goed werkt en of er niet iets lekt. Komt u iets tegen wat niet bij u bekend was, meld dit dan direct bij de (makelaar van de) verkopende partij!

CHECKLIST - HUIS GEKOCHT, WAT NU?

- Gebruik dit hulpmiddel van de Rijksoverheid: [Woning kopen, wat moet ik regelen?](#)

- Voorlopig koopcontract**
 - Voordat u tekent:** overweeg (en [regel](#)) een [bouwkundige keuring](#) zodat u achter de verborgen gebreken komt. U kunt de uitslag hiervan als ontbindende voorwaarde in het voorlopig koopcontract opnemen.
 - Stuur de benodigde informatie naar de verkopende makelaar (persoonsgegevens, kopie identiteitsbewijs, etc)
 - Teken het voorlopig koopcontract
 - 3 dagen bedenktijd: weet u zeker dat u dit huis wilt kopen?
 - Na verloop van de ontbindende voorwaarden:**
 - Stort de waarborgsom bij de notaris; of
 - Regel een bankgarantie
 - Indien nodig: verleng uw voorbehoud van financiering

- Hypotheek**
 - Maak een afspraak met een hypotheekadviseur
 - Overleg met een hypotheekadviseur welke hypotheek het beste bij u past
 - Regel een taxateur - uw hypotheekadviseur kan u waarschijnlijk 1 aanbevelen
 - Meld een eventuele verbouwing die u wilt verrichten
 - Meld een eventuele verduurzaming die u wilt verrichten
 - Ontvang het taxatierapport
 - Verzamel documenten voor uw hypotheekaanvraag (kan per hypotheekverstrekker verschillen)
 - Vraag uw hypotheek aan - dit kan soms een paar weken duren!

- Notaris**
 - [Kies een notaris](#): deze zorgt voor de officiële overdracht van de woning, akte van levering, hypotheekakte en nota van afrekening.

- Verzekeringen**
 - Verplicht** (afhankelijk van de hypotheekverstrekker)
 - [Opstalverzekering](#): verzekert eventuele schade aan uw woning

- Overlijdensrisicoverzekering: Bij overlijden wordt er een vastgesteld bedrag uitgekeerd aan partner of kinderen (om financiële problemen te voorkomen)
- Niet verplicht, wel verstandig**
 - Inboedelverzekering: dekt schade aan spullen in uw huis
 - Aansprakelijkheidsverzekering: dekt schade die u (per ongeluk) veroorzaakt aan personen en zaken (van anderen)
 - Rechtsbijstandverzekering: biedt hulp bij conflicten rondom onderhoud en verbouwing
 - Woonlastenverzekering: bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid krijgt u een maandelijks bedrag uitgekeerd. Wellicht bent u via uw werkgever hiervoor verzekerd
 - Verbouwing verzekering: biedt bescherming bij onverhoopte problemen bij het renoveren van uw huis
- Verbouwen** - afhankelijk van de staat van het huis en uw budget. Denk aan:
 - Isolatie
 - Zonnepanelen op het dak
 - Nieuw stucwerk op muren
 - Schilderen of behangen
 - Nieuw glas in ramen
 - Nieuwe kozijnen en nieuwe deuren
 - Nieuwe vloer
 - Nieuwe keuken of keuken renovatie
 - Nieuwe badkamer of badkamer renovatie
 - Nieuwe kelder of kelder renovatie
 - Zolder renovatie
 - Traprenovatie
 - Aanbouw
 - Dakkapel
- Inrichten**
 - Print een plattegrond van uw huis en schets de mogelijke inrichting
 - Kijk in woontijdschriften, boeken, Pinterest en andere websites ter inspiratie
 - Bezoek meubelboulevards ter inspiratie
 - Bekijken kleurenwaaiers en online kleurkiezers ter inspiratie van kleuren
 - Lange levertijden dus bestel op tijd:**
 - Meubels
 - Keuken

- Keukenapparatuur
- Vloer
- Gordijnen
- Bezoek kringloopwinkels, rommelmarkten en Marktplaats voor goede koopjes

- Nutsvoorzieningen** - [regel deze makkelijk online](#)
 - Gas
 - Water
 - Elektra
 - Internet
 - Televisie
 - Telefonie
 - Op de dag van verhuizing** (sleuteloverdracht)
 - Noteer de meterstanden in uw oude huis
 - Noteer de meterstanden in uw nieuwe huis
 - Geef deze meterstanden door aan de nutsbedrijven

- Adreswijzigingen**
 - 1~2 maand(en) voor uw verhuizing: houd bij van wie of wat u post ontvangt. Informeer deze personen en instanties van uw aankomende verhuizing.
 - Informeer (of opzeggen) - dit kan vaak digitaal en voordat u verhuist
 - [De gemeente waarin u gaat wonen](#) - uiterlijk 5 dagen na uw verhuizing
 - Vrienden en familie
 - Zelf of met behulp van de [PostNL Verhuisservice](#)
 - PostNL
 - Uw bank
 - Uw verzekeraars (zorg, levens, auto, etc)
 - Uw werkgever
 - Energie- en waterleveranciers
 - Telecomprovider
 - Huisarts
 - Tandarts
 - Apotheek
 - Abonnementen en verenigingen
 - Scholen
 - Webwinkels

- Indien nodig: Kamer van Koophandel
 - Overige bedrijven
- Maak afspraken met de nieuwe bewoners van uw oude huis over het doorsturen van uw post
- Indien nodig**, zoek naar:
 - Een nieuwe tandarts
 - Een nieuwe huisarts
 - Controleer met uw zorgverzekeraar of zij deze artsen volledig vergoeden

- Verhuizen**
 - Verhuisservice
 - Regel een verhuisbedrijf
 - Zelf doen? Regel een verhuisbusje
 - Bewaar grote, stevige dozen zodat u minder verhuisdozen nodig heeft
 - Bewaar inpakpapier en verpakkingsmateriaal
 - Op aanbiedingen letten voor vuilniszakken en inpakpapier
 - Inpakken. Tip: Begin op tijd en doe het beetje bij beetje.
 - Gooi weg of verkoop wat weg kan
 - Schrijf op elke doos naar welke kamer in het nieuwe huis deze moet worden gebracht
 - Maak het nieuwe huis schoon voordat u uitpakt en inricht
 - Neem vrije dagen op bij uw werkgever
 - Maak foto's van waardevolle spullen voor de verzekering of verhuisbedrijf. Handig in het geval van eventuele schade.
 - Plan de eindinspectie in met de makelaar
 - Op de dag van verhuizing** (sleuteloverdracht)
 - Kranen, internet, gas en elektra afsluiten
 - Deuren en ramen goed sluiten
 - Maak foto's of een video van het oude huis
 - Maak foto's of een video van het nieuwe huis
 - Na verhuizing**
 - Leg eventuele verhuisschade vast en geef dit officieel en tijdig door
 - Vervang uw sloten (met [politiekeurmerk](#))

BIJLAGE - HYPOTHEEKPROCES

Vrijwel alles is hierboven al vermeld maar om het voor u makkelijker te maken, vind u hieronder het volledige hypotheekproces:

1. Hypotheekadviseur inschakelen - ik raad [Schee-Scheuller Hypotheken & Assurantiën](#) aan.
2. Taxatie regelen.
Tip: indien u de woning gaat verbouwen of verduurzamen, meld dit dan aan de taxateur zodat hij/zij de taxatiewaarde na verbouwing opneemt in het rapport.
3. [Bouwkundige keuring regelen](#)
4. [Notaris vinden](#)
5. Voorlopige koopovereenkomst tekenen
Let op: Pas als de verkoper het koopcontract heeft getekend, heeft u het huis daadwerkelijk gekocht! Zelf heeft u na het tekenen van de koopakte nog drie dagen wettelijke bedenktijd om de koop (zonder opgave van reden) te annuleren.
Een 'voorlopig' koopcontract is niet voorlopig: na de wettelijke bedenktijd van de koper is de koopakte bindend.
Tip: Neem een voorbehoud van financiering op in het voorlopig koopcontract, indien nodig.
6. Documenten verzamelen voor je hypotheekaanvraag. Vaak heeft u de volgende documenten nodig:
 - a. Informatie over uw inkomen (loonstrook en werkgeversverklaring of je jaarcijfers als zzp'er)
 - b. Informatie over uw vermogen (spaargeld en beleggingen)
 - c. Informatie over (eventuele) financiële verplichtingen (zoals een studieschuld bij DUO of een lopend krediet)
 - d. Informatie over uw nieuwe woning: voorlopig koopcontract en taxatierapport
 - e. Heeft u al een koophuis? Dan levert u ook informatie aan over uw huidige woning en hypotheek.
7. Hypotheekadvies

Samen met een hypotheekverstrekker brengt u uw situatie en wensen in kaart en kiest u een hypotheekverstrekker. Ook bespreekt u of een overlijdensrisicoverzekering verplicht of wenselijk is.

8. Renteaanbod hypotheek aanvragen
9. Definitieve hypotheekofferte tekenen
Tip: plan genoeg tijd in voor de hypotheekaanvraag. Tussen het adviesgesprek met uw hypotheekadviseur en het ontvangen van de hypotheekofferte zit meestal 4 tot 6 weken.
10. Voorbehoud financiering verlengen, indien nodig.
11. Bankgarantie regelen
Als u een huis heeft gekocht moet u de verkoper al voor de transportdatum een waarborgsom van 10% van de koopsom betalen. Deze aanbetaling kunt u regelen door een bankgarantie aan te vragen bij uw hypotheekverstrekker.
12. [\(Verplichte\) verzekeringen regelen](#)
13. Alles geregeld? Op naar de notaris voor de overdracht van de woning.
De notaris maakt de akte van levering, de hypotheekakte en de nota van afrekening voor u op. Op deze laatste staan alle kosten die u betaalt voor de aankoop van uw woning.

BIJLAGE - EINDINSPECTIE

Voordat de sleuteloverdracht bij de notaris plaatsvindt, bezoekt u met de verkopende partij de nieuwe woning voor een eindinspectie. Aangezien u dit niet iedere dag doet (en dit wellicht uw eerste keer is), heb ik hierdoner een checklist voor u opgesteld.

Vraag aan de verkopers tijdens de eindinspectie:

- Zijn er bijzonderheden of punten die u moet weten?
- Zijn alle sleutels aanwezig? Hoeveel sleutels zijn er? Welke sleutel hoort bij welke deur?
- Zijn er apparaten in het huis die uitleg nodig hebben?
- Zijn alle bij het huis horende onderhoudsboekjes en garantiepapieren aanwezig?
- Wat is het telefoonnummer van de verkopers, zodat u hen kunt bellen wanneer er post voor hen binnenkomt of als u vragen heeft?

Controleer tijdens de eindinspectie:

- Spoel het toilet door
- Controleer of de verwarming werkt
- Stroomt er warm water uit de verschillende kranen?
- Spoor eventuele recente lekkage(s) op
- Open en sluit alle ramen en deuren
- Ruikt u een rare (riool)geur? Controleer waar dit vandaan komt
- Check of alle lichtsakelaars goed werken
- Check of alle apparatuur in de keuken en eventueel de mechanische installatie goed werkt
- Controleer in de meterkast of er geen groepen zijn uitgevallen
- Check of alle afvalcontainers leeg zijn en of de afvalpas aanwezig is
- Controleer of er geen puin of vergeten spullen achter knieschotten of op andere onzichtbare plekken vergeten is
- Neem samen de lijst van zaken door. Zijn alle roerende zaken die zijn overgenomen of achter zouden blijven aanwezig?
- Neem samen met de verkopers en/of verkopende makelaar de meterstanden op. Maak bij voorkeur een foto die u met elkaar deelt of vul een formulier in die door beide partijen wordt ondertekend.

Wat als er iets mis is bij de eindinspectie?

Bij de meeste eindinspecties zijn er geen problemen en wordt de woning leeg, schoon en volgens afspraak opgeleverd. Ontdekt u toch een gebrek meld dit dan bij de verkoper, verkopende makelaar én bij de notaris, alvorens u de handtekening bij de notaris zet.

Zodra de handtekeningen bij de notaris gezet zijn, is het huis in de staat aangetroffen geaccepteerd en kan er niet zo makkelijk meer onderhandeld worden over eventuele gebreken.

Hoe vervelend het ook is, onderteken geen akte wanneer het gebrek niet naar uw tevredenheid is opgelost. In sommige gevallen kiest de notaris ervoor om een deel van de koopsom als zekerheid vast te houden. De notaris bewaakt dit bedrag dan totdat het probleem naar tevredenheid is opgelost.

Zodra alle punten op de checklist zijn afgevinkt, de meterstanden zijn genoteerd en alle roerende zaken die achter zouden blijven kloppen, zetten beide partijen een handtekening op het eindinspectie formulier. Hierdoor heeft u altijd iets om op terug te vallen. Eventueel gemaakte afspraken kunt u hier ook op vermelden. Daarna is het tijd voor de daadwerkelijke sleuteloverdracht bij de notaris.

Zodra u de sleutels van uw woning heeft ontvangen, raad ik u aan de eerste dagen te controleren of alles in en rondom huis goed werkt. Wanneer u lekkages of andere bijzonderheden tegenkomt, meld deze dan direct bij de verkopende partij.