

Checklist voor starters

Jouw checklist voor het kopen van je eerste woning

Een eerste woning kopen is spannend. Er komt veel op je af en het is niet altijd duidelijk waar je moet beginnen. Met deze checklist weet je welke stappen belangrijk zijn, welke documenten handig zijn en waar je financieel op moet letten.

1. Breng jouw financiële situatie in kaart

Voordat je woningen gaat bekijken, is het slim om eerst te weten wat er financieel mogelijk is.

Check:

- Wat is jouw bruto jaarinkomen?
- Heb je een vast contract, tijdelijk contract of ben je ondernemer?
- Heb je een studielening?
- Heb je andere leningen of een private lease?
- Heb je spaargeld beschikbaar?
- Heb je financiële hulp van ouders of familie?

Verzamel alvast:

Ondanks dat het goed is om deze gegevens vast te verzamelen kan het zijn dat dit opnieuw moet gebeuren als jouw bod is geaccepteerd. Documenten mogen vaak namelijk niet ouder zijn dan 3 maanden bij beoordeling.

- recente loonstrook
- werkgeversverklaring als die beschikbaar is
- jaaropgave
- overzicht van studieschuld
- overzicht van leningen of leaseverplichtingen
- recent bankafschrift van spaarrekening

2. Bepaal wat je ongeveer kunt lenen

Het maximale hypotheekbedrag is belangrijk, maar nog belangrijker is wat prettig voelt in jouw maandlasten.

Check:

- Wat kun je maximaal lenen?
- Welke maandlast past bij jouw situatie?
- Hoeveel eigen geld heb je nodig?
- Houd je nog ruimte over voor inrichting en onverwachte kosten?

Let op:

Je kunt meestal niet alle kosten meefinancieren. Een deel betaal je vaak met eigen geld.

Tip:

Vul vast een keer het [Nibud Persoonlijk Budgetadvies](#) in. Op deze manier kan je vaak een betere inschatting maken van alle uitgaven die op je af komen na het kopen van een woning.

3. Kijk hoeveel eigen geld je nodig hebt

Als starter is dit een belangrijk punt. Veel mensen kijken alleen naar de maximale hypotheek en vergeten de bijkomende kosten.

Denk aan:

- notariskosten
- taxatiekosten
- kosten voor hypotheekadvies
- eventueel kosten voor Nationale Hypotheek Garantie
- kosten voor bouwkundige keuring als je die laat doen
- kosten voor inrichting of verbouwing

Check:

- Hoeveel spaargeld heb je nu beschikbaar?
 - Hoeveel spaargeld wil je over houden na de aankoop van jouw woning?
 - Is er sprake van een schenking?
-

4. Bedenk wat je zoekt in een woning

Een huis kopen begint niet alleen bij het budget, maar ook bij jouw wensen.

Schrijf voor jezelf op:

- In welke plaats of wijk je wilt wonen
- Welk type woning je zoekt
- Jouw minimale woonwensen
- Jouw maximale budget
- Of je een kluswoning wel of niet ziet zitten
- Hoeveel tijd je hebt om te kopen

Handig:

Maak onderscheid tussen must-haves en nice-to-haves.

5. Laat je goed adviseren voordat je gaat bieden

Veel starters gaan eerst zoeken en pas later praten met een adviseur. Meestal is het slimmer om eerst duidelijkheid te hebben. Daarnaast heeft een adviseur ook vaak inzicht in [daadwerkelijke kooprijzen](#) van woningen uit de omgeving waar je graag wilt kopen. Dit zorgt ervoor dat je een veel realistischer bod kunt uitbrengen.

Regel vooraf:

- Inzicht in jouw maximale hypotheek
- Inzicht in jouw comfortabele maandlast
- Duidelijkheid over eigen geld
- Uitleg over het aankoopproces
- Duidelijkheid over bijkomende kosten

6. Let goed op bij bezichtigingen

Een woning kan op foto's perfect lijken, maar in het echt anders uitpakken.

Check tijdens een bezichtiging:

- Staat van onderhoud
- Isolatie en energielabel
- Keuken en badkamer
- Kozijnen en beglazing
- Scheuren, vocht of achterstallig onderhoud
- Grootte van de ruimtes
- Omgeving en bereikbaarheid
- Maandelijkse lasten bij een appartement, zoals VvE-bijdrage. Kijk ook of een VVE gezond is!
- Vraag ook altijd naar de vragenlijst deel B aan de verkopend makelaar. Hier verklaart de verkoper over mogelijke aandachtspunten bij de verkoop.

Vraag na:

- Hoe oud is de cv-ketel?
- Zijn er recente verbouwingen gedaan?
- Zijn er bekende gebreken?
- Wat is de opleverdatum?

7. Bereid je voor op het uitbrengen van een bod

Heb je een woning gevonden? Dan wil je snel maar wel verstandig kunnen handelen.

Check voordat je biedt:

- Past de woning binnen jouw budget?
- Passen de maandlasten bij jouw situatie?
- Heb je voldoende eigen geld?
- Wil je een voorbehoud van financiering opnemen?
- Wil je een bouwkundige keuring opnemen als voorwaarde?

Denk ook aan:

- Hoe aantrekkelijk jouw bod is
- Welke voorwaarden je wel of niet wilt opnemen
- Of de gewenste overdrachtsdatum haalbaar is

8. Controleer de hypotheekaanvraag goed

Na acceptatie van je bod begint het financiële traject pas echt.

Check:

- Zijn alle documenten volledig aangeleverd?
- Klopt jouw inkomen in de stukken?
- Weet je welke rentevaste periode je kiest?
- Weet je welke hypotheekvorm je wilt en waarom?

Let op:

Tijdig aanleveren voorkomt vertraging.

9. Denk ook aan de periode na aankoop

Na de hypotheekaanvraag en de overdracht komen er vaak nog veel praktische zaken bij kijken.

Vergeet niet:

- Verzekeringen regelen
- Energie en internet aanvragen
- Verhuizing plannen
- Budget reserveren voor inrichting
- Overzicht houden in jouw nieuwe maandlasten

Veelgemaakte fouten van starters

Fout 1: Alleen kijken naar wat maximaal kan, en niet naar wat comfortabel voelt.

Fout 2: Te laat beginnen met hypotheekadvies.

Fout 3: Bijkomende kosten onderschatten.

Fout 4: Te snel bieden zonder duidelijk financieel plan.

Fout 5: Geen ruimte houden voor inrichting, onderhoud of onverwachte uitgaven.

Korte samenvatting

Wil je als starter goed voorbereid een woning kopen? Zorg dan dat je:

- Weet wat je kunt lenen
- Weet hoeveel eigen geld je nodig hebt
- Jouw documenten op orde hebt
- Duidelijk hebt wat je zoekt
- Vooraf advies inwint
- Pas gaat bieden als je financieel overzicht hebt

Wil je hier samen verder over sparren?

Wil je weten wat er in jouw situatie mogelijk is? Plan dan een gratis eerste gesprek. Dan kijken we samen naar jouw mogelijkheden, maandlasten en de stappen richting jouw eerste woning.

[Maak hier een gratis afspraak.](#)