uw Financieelhuys

GOED VOORBEREID KOPEN, MET OOG VOOR RISICO'S

Aankoopbegeleiding Eigen Woning

Van woningonderzoek en bod tot financiering en overdracht



Een mooi huis begint met een doordachte aankoop. Samen brengen we je budget, de aandachtspunten en de te nemen stappen in beeld.

Uw Financiële Toekomst.

Vooruitdenken, denk vooruit met een gecertificeerd financieel planner.

Met vriendelijke groeten,

Vincent van Balderen CFP FFP

Uw Financieelhuys B.V.

uw Financieelhuys

Inleiding

Een huis kopen is meer dan een bod uitbrengen dat wordt geaccepteerd. Je wilt ook weten wat je koopt, welke risico's erbij horen en of de woning nu en later betaalbaar blijft. Dit rapport helpt je om stap voor stap te onderzoeken, te kiezen en afspraken vast te leggen.

Ik help je bij de financiële voorbereiding, de financieringsaanvraag en de afweging van financiële risico's. Spreek apart af wie de bezichtiging, waardebepaling, onderhandelingen en controle van het koopcontract begeleidt. Een aankoopmakelaar, bouwkundige, funderingsdeskundige en notaris hebben ieder hun eigen rol.

1. Zo gebruik je dit rapport

a. Werk vanuit één woning en noteer het adres, de datum en de gebruikte bronnen. Gebruik voor een andere woning een nieuwe kopie.

b. Vul de invulbladen digitaal in. Noteer bij de checklists wat nog openstaat, wie het uitzoekt en vóór welke datum. Een onbekend risico is niet automatisch een goedgekeurd risico.

c. Licht jouw vragen en afwegingen toe op de vier antwoordbladen, bijvoorbeeld bij C.1 of F.2. Bij open vragen hoef je alleen te reageren als iets voor jou relevant is.

2. Wat willen we vóór een definitieve keuze weten?

a. Past de totale aankoop bij je betaalbare maandlast, eigen middelen en reserve voor onderhoud en tegenvallers?

b. Zijn bouwkundige staat, fundering, rechten en verplichtingen en de leefomgeving voldoende onderzocht?

c. Zijn de afspraken en voorbehouden duidelijk, haalbaar en op tijd uitvoerbaar?

De rapporten vullen elkaar aan. Gebruik **Klantvragen Hypotheekgesprek** voor je wensen, **Jouw besteedbaar inkomen en toekomstscenario's** voor je begroting, **Jouw Klantgegevens, Klantprofiel en Risicoprofiel** voor je grenzen en **Keuze Geldverstrekker en Voorwaarden** voor de productselectie.

Dit rapport gaat uit van een reguliere aankoop van een bestaande eigen woning door een particulier. Bij nieuwbouw, veiling, verhuur of een andere bijzondere aankoop bespreken we aanvullend welke stappen en regels nodig zijn. Verwijzingen [1] t/m [11] staan in hoofdstuk J.

uw Financieelhuys

A. Jouw woning en financiële uitgangspunten

Onderwerp	Jouw uitgangspunt / afspraak
1. Adres woning en type woning	
2. Vraagprijs en jouw maximale aankoopprijs	
3. Betaalbare maandlast en gewenste vrije ruimte	
4. Te onderzoeken hypotheekbedrag en uitgangspunten	
5. Beschikbare eigen middelen en herkomst	
6. Aankoopkosten, advies, notaris, taxatie en keuringen	
7. Verbouwing, verduurzaming en direct herstel	
8. Reserve die na aankoop beschikbaar moet blijven	
9. Verkoop huidige woning / overbrugging / dubbele lasten	
10. Gewenste sleuteloverdracht en belangrijke termijnen	

11. Waar ligt jouw grens?

a. Wat wil je maximaal betalen én welke totale uitgaven horen daarbij? Tel aankoopkosten, onderzoek, herstel, verbouwing en dubbele lasten mee.

b. Wat als de taxatiewaarde lager is dan je bod, de verkoop van je huidige woning tegenvalt of de verbouwing duurder wordt?

c. Welke reserve blijft echt beschikbaar? Een indicatie van je hypotheekruimte is nog geen definitieve goedkeuring van de geldverstrekker.

De koopprijs, taxatiewaarde en maximale hypotheek zijn verschillende bedragen. Ik toets de financiering aan onder meer je inkomen, verplichtingen, woningwaarde en de voorwaarden van de geldverstrekker. Een tekort tussen aankoop en financiering moet aantoonbaar kunnen worden opgevangen. [4, 10]

uw Financieelhuys

B. Jouw stappenplan voor de aankoop

Stap	Wat doe je?	Wie / datum / status
1. Financieel voorbereiden	Bespreek budget, maandlasten, eigen geld, huidige woning en relevante risico's. Verzamel de benodigde stukken.	
2. Woonwensen en grenzen bepalen	Bepaal locatie, woningtype, onderhoudsruimte en wat je niet wilt accepteren. Noteer je maximale totale aankoopbudget.	
3. Woning en buurt bekijken	Bezichtig kritisch en bezoek de omgeving op verschillende momenten. Vraag informatie en stukken op.	
4. Risico's onderzoeken	Controleer juridische situatie, bouwkundige staat, fundering en omgeving. Organiseer waar nodig specialistisch onderzoek.	
5. Bod samenstellen	Bepaal prijs, voorwaarden, geldigheidsduur en gewenste levering. Stem financiering en onderzoekstermijnen af.	
6. Onderhandelen en schriftelijk vastleggen	Leg aanpassingen vast en laat het koopcontract met bijlagen controleren vóór ondertekening.	
7. Termijnen bewaken	Bereken de bedenktijd zorgvuldig. Plan keuringen, financiering en eventuele verlenging vóór het aflopen van afspraken.	
8. Financiering afronden	Regel taxatie, complete aanvraag, beoordeling en eventuele aanvullende stukken. Controleer de offerte en voorwaarden.	
9. Overdracht voorbereiden	Regel waarborgsom of bankgarantie volgens contract, notaris, verzekeringen en beschikbare eigen middelen.	
10. Inspectie en eigendomsoverdracht	Controleer de woning vóór de overdracht. Bespreek afwijkingen direct en teken pas na afstemming met de betrokken professionals.	

De precieze volgorde hangt af van de woning en de afspraken. Schuif noodzakelijk onderzoek niet vanzelfsprekend door naar het einde van het traject. Leg termijnen meteen vast in je agenda. [1, 3, 4]

uw Financieelhuys

C. Een aantrekkelijk bod met duidelijke grenzen

De verkoper weegt de prijs, voorwaarden, gewenste datum en zekerheid van uitvoering af. Een goed voorbereid bod kan daardoor aantrekkelijk zijn. Er bestaat geen formule die acceptatie garandeert. [3]

1. Zo maak je jouw bod sterker

a. Vraag hoe de biedprocedure werkt, wanneer de sluiting is en welke leverdatum de verkoper prettig vindt. Vraag ook wat er in de woning achterblijft.

b. Onderbouw je prijs met de woning, vergelijkbare transacties, onderhoud, fundering en locatie. Bied niet automatisch een vast percentage boven de vraagprijs.

c. Lever een compleet schriftelijk bod aan: prijs, leverdatum, voorbehouden, bijbehorende bedragen en termijnen, roerende zaken en geldigheidsduur.

d. Laat zien dat je je financieel hebt voorbereid. Beschrijf alleen wat werkelijk is onderzocht; presenteer een indicatie niet als definitieve financieringsgarantie.

e. Flexibiliteit in overdracht of praktische afspraken kan helpen. Schrap bescherming niet uitsluitend om te winnen; bespreek eerst de financiële gevolgen.

Onderdeel van jouw bod	Jouw invulling
2. Bod en absolute bovengrens	
3. Gewenste levering / mogelijke flexibiliteit	
4. Financieringsvoorbehoud: bedrag, datum en afspraken	
5. Keuring / fundering: onderzoek, grenzen en datum	
6. Overige voorbehouden en roerende zaken	
7. Geldigheid bod en wijze van indienen	

Stopmoment: als je de totale kosten of een belangrijk risico niet kunt overzien, bespreek eerst aanvullend onderzoek, een ander bod of passende voorwaarden. Een geaccepteerd bod is geen reden om open vragen als opgelost te beschouwen.

uw Financieelhuys

D. Koopcontract, documenten en termijnen

Laat de afspraken en clausules beoordelen in de context van deze woning. Een financierings- of keuringsvoorbehoud geldt niet vanzelf: het moet passend worden afgesproken en tijdig volgens het contract worden ingeroepen. [2, 4]

Controlepunt	Wat onderzoek je?	Status / actie
1. Eigendom en rechten	Controleer eigenaar, kadastrale gegevens, erfpacht, erfdienstbaarheden en andere beperkingen. Laat de relevante akten uitleggen. [9]	
2. Vragenlijst en bijlagen	Vraag de verkopersinformatie, lijst van zaken, energielabel, tekeningen, vergunningen, onderzoeken en herstelstukken op.	
3. Appartement en VvE	Lees splitsingsakte, reglement, recente notulen, onderhoudsplan, reserves, bijdragen, leningen, geplande werkzaamheden en eventuele funderingsbesluiten.	
4. Clausules van de verkoper	Bespreek onder meer ouderdoms-, asbest-, niet-bewonings- en eventuele uitsluitingsclausules. Vraag wat ze voor jouw risico betekenen. [4]	
5. Ontbindende voorwaarden	Leg bedragen, onderzoeksvragen, deadlines, benodigde bewijsstukken en de ontvanger van een verklaring duidelijk vast. [2, 4]	
6. Waarborgsom / bankgarantie	Noteer bedrag en uiterste datum. Dit is een contractuele zekerheid voor de verkoper en geen definitieve hypotheekgoedkeuring.	
7. Contractuele gevolgen	Laat uitleggen wat de gevolgen zijn als je afspraken niet nakomt of een voorbehoud niet tijdig of onvoldoende onderbouwd inroept. [4]	

Wettelijke bedenktijd: bij een particuliere aankoop van een woning is dit in beginsel drie dagen, vanaf de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst. Minstens twee dagen mogen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn; ook de einddag kan tot verlenging leiden. Laat de exacte einddatum vaststellen. Financierings- en onderzoekstermijnen lopen volgens het contract en zijn iets anders dan bedenktijd. [1, 2]

E. Bouwkundige staat en kosten van herstel

Een onafhankelijke bouwkundige keuring helpt je zicht te krijgen op zichtbare gebreken, onderhoud en noodzakelijke vervolgstappen. Vraag vóór opdracht wat wordt bekeken, welke delen niet bereikbaar zijn en welke specialistische onderzoeken buiten de keuring vallen. Een keuring is geen garantie dat alle gebreken worden gevonden.

Onderwerp	Aandachtspunt	Bevinding / vervolg
1. Dak, gevel en kozijnen	Lekkage, houtrot, voegwerk, beglazing en te verwachten vervanging.	
2. Vocht en kruipruimte	Vochtsporen, ventilatie, schimmel, water en bereikbaarheid van de kruipruimte.	
3. Constructie en verbouwingen	Scheuren, scheefstand, doorbraken, dragende delen en beschikbare constructieve stukken.	
4. Installaties	Elektra, verwarming, ventilatie, leidingwerk en wat aanvullend gekeurd moet worden.	
5. Materialen en veiligheid	Vraag bij aanwijzingen naar asbest of andere bijzondere materialen en specialistische beoordeling.	
6. Energie en verbouwplannen	Sluiten isolatie, ventilatie en installaties aan op jouw plannen en het benodigde budget?	
7. Appartement / gedeelde delen	Onderzoek ook relevante gemeenschappelijke delen en of herstel via de VvE moet worden georganiseerd.	

8. Wat spreek je met de keurder af?

a. Vraag om onderscheid tussen direct noodzakelijk herstel, onderhoud op termijn en nader onderzoek. Laat onzekerheden en niet-geïnspecteerde delen vastleggen.

b. Vraag bij grote posten om een passende kostenraming of offertes. Houd rekening met bereikbaarheid, gezamenlijk eigendom, gevolgschade en samenhangende werkzaamheden.

c. Bespreek de uitkomst vóór het verlopen van je voorbehoud. Laat de contracttekst aansluiten op de gewenste keuring en mogelijke specialistische vervolgstap. [2]

Fundering verdient een eigen beoordeling. Een gewone bouwkundige aankoopkeuring geeft daarover niet vanzelf uitsluitsel. Zie hoofdstuk F. [5, 6]

E. Energielabel en verduurzamen (vervolg)

Het energielabel geeft inzicht in de energieprestatie en verbeterpunten van de woning. Vraag het volledige, geldige label op en controleer de geldigheidsdatum; een label is tien jaar geldig. De letter alleen vertelt niet wat jouw energierekening wordt. Beoordeel ook de aanwezige voorzieningen en jouw gebruik. [16]

9. Wat weet je over de energieprestatie?

a. Welke labelklasse heeft de woning en tot wanneer is het label geldig? Zijn na de opname wijzigingen uitgevoerd en zijn daar bewijsstukken van?

b. Welke isolatie is aanwezig in dak, gevel, vloer en glas? Vraag naar materiaal, kwaliteit, aanlegjaar en facturen. Welke delen zijn nog onvoldoende onderzocht?

c. Vraag waar beschikbaar het werkelijke gas- en stroomverbruik op, met aantal bewoners en gebruik. Gebruik dit als context; jouw verbruik kan anders zijn.

10. Welke maatregelen passen bij jouw woning en plannen?

a. Laat een samenhangend plan maken voor isolatie, ventilatie en zonwering. Denk aan comfort in de winter én het beperken van oververhitting in de zomer. [17]

b. Onderzoek passend glas, dak-, gevel- of vloerisolatie en een geschikt ventilatiesysteem. Laat vóór een warmtepomp de warmtebehoefte, afgiftesysteem, geluid en benodigde ruimte beoordelen.

c. Beoordeel bij zonnepanelen ook dakconditie, schaduw, eigendom of lease, eigen stroomgebruik en actuele terugleverafspraken. Zijn toestemming, vergunning of VvE-besluiten nodig?

11. Wat betekent verduurzamen voor jouw budget?

a. Vraag gespecificeerde offertes met planning en onderbouwde besparingsramingen. Bespreek aannames over energieprijzen, gebruik, onderhoud en levensduur; een raming is geen garantie.

b. Controleer vóór opdracht de actuele ISDE-voorwaarden, andere lokale regelingen en de regeling die bij jouw regio en woning past. Reken een nog niet toegekende subsidie niet als zeker geld. [18]

c. Ik onderzoek passende financiering, eventuele extra leenruimte en een depot. Wat doet de combinatie van financieringslasten en energiekosten met jouw maandbudget, ook bij een tegenvallende besparing?

Jouw energieplan	Jouw antwoord / vervolgactie
12. Label, geldigheid en bewijsstukken	
13. Maatregelen, prioriteit en gewenst moment	
14. Kosten, subsidie, eigen geld en maandlast	

uw Financieelhuys

F. Fundering: onderzoek vóór je risico overneemt

Een fundering zit grotendeels onder de grond. Geen zichtbare scheuren betekent niet dat de fundering goed is; een scheur bewijst omgekeerd niet automatisch een funderingsprobleem. Een bouwkundige keuring, taxatie, risicokaart en technisch funderingsonderzoek hebben verschillende doelen. [5, 6]

1. Verzamel informatie over dit pand

a. Vraag naar funderingstype, bouwjaar, eerdere onderzoeken, meetgegevens, herstel en de bijbehorende rapporten. Controleer wat het onderzoek precies omvatte en of de situatie daarna veranderde.

b. Vraag gemeente, verkoper, makelaar en zo nodig VvE naar beschikbare dossiers. Zijn buurpanden onderzocht of hersteld? Een buurtindicatie is geen oordeel over deze woning.

c. Let op scheve vloeren, klemmende deuren, scheuren, verzakking en hoogteverschillen. Vraag ook naar grondwater, bodemdaling en werkzaamheden in de omgeving. [5, 6]

2. Laat onzekerheden deskundig beoordelen

a. Bespreek bij signalen of ontbrekende informatie met een funderingsdeskundige welke verkenning of welk onderzoek nodig is. Een QuickScan is geen volledig funderingsonderzoek.

b. Laat methode, bereikbare delen, beperkingen, conclusies en aanbevolen vervolgwerk schriftelijk vastleggen. Welke zekerheid geeft het rapport wel en niet?

c. Controleer of onderzoek nog vóór je beslisdatum kan worden afgerond. Leg zo nodig een passend onderzoeksvoorbehoud of een verlenging schriftelijk vast. [5]

3. Vertaal de uitkomst naar je aankoopbesluit

a. Wat kan herstel betekenen voor kosten, planning, tijdelijk wonen en benodigde toestemming van buren of VvE? Vraag waar nodig specialistische ramingen.

b. Wat betekent de uitkomst voor de waarde, financierbaarheid, eigen middelen en resterende reserve? Ik onderzoek de financiële kant; herstelgeld is niet automatisch beschikbaar.

c. Kun je het risico onvoldoende afbakenen? Bespreek aanvullend onderzoek, aangepaste afspraken of afzien van de aankoop.

Nog vast te leggen	Jouw gegevens / afspraak
4. Rapport, datum en deskundige	
5. Open onzekerheid en onderzoeksvraag	
6. Onderzoek / voorbehoud gereed vóór	

Startpunt: kcaf.nl/faq en het Nationaal Funderingsloket. Risico-informatie ondersteunt de beoordeling; controleer welk product en welke bron je gebruikt. [5]

F. Fase 0 en fase 1: wat laat je onderzoeken?

Een kaart of aankoopkeuring vervangt geen funderingsonderzoek. Laat richtlijn, versie en werkzaamheden schriftelijk vastleggen; de productnaam alleen is onvoldoende. [12, 13]

7. Fase 0: verkennend onderzoek / QuickScan

a. Een deskundige combineert beschikbare dossiers met een opname aan de buitenkant. Denk aan archiefgegevens, gevelscheuren, scheefstand en lintvoegmetingen. Er wordt niet gegraven; de fundering zelf wordt niet geïnspecteerd. [12]

b. Het resultaat is een eerste risico-inschatting met advies over vervolgonderzoek of monitoring. Het stelt de werkelijke funderingsconditie en resterende levensduur niet vast. Een gunstige uitkomst is geen garantie. [12]

c. Het KCAF-addendum van 2 juni 2026 noemt maximaal drie jaar geldigheid. Nieuwe schade of veranderingen kunnen eerder aanleiding zijn voor herbeoordeling. Vraag of het bestaande rapport nog bij de huidige situatie past. [13]

8. Fase 1: uitgebreider bovengronds onderzoek

a. Dit verdiept het dossieronderzoek en de metingen, met ook een inpandige opname. Afhankelijk van de onderzoeksvraag worden bijvoorbeeld vloerniveaus, zakking, bodem- en grondwatergegevens betrokken. [12, 19]

b. Het rapport onderbouwt het risico en geeft advies. De fundering wordt nog niet met een inspectieput onderzocht. Blijft wezenlijke twijfel bestaan, bespreek fase 2: gericht onderzoek aan de fundering zelf, zo nodig met aanvullend grond- of materiaalonderzoek. [12, 19]

c. Laat uitleggen wat de uitkomst betekent voor deze woning, eventuele buurpanden en jouw verbouwplannen. Welke vragen blijven na fase 1 nog open?

9. Wat regel je vóór de aankoopbeslissing?

a. Leg met de deskundige onderzoeksvraag, fasen, toegang, kosten, opleverdatum en beperkingen vast. Is toegang tot buren of gemeenschappelijke delen nodig?

b. Stem met taxateur en geldverstrekker af welke informatie zij nodig hebben. Laat onderzoek, vervolgonderzoek en een eventuele verlenging tijdig aansluiten op de afspraken in het koopcontract.

c. Bespreek bij verhoogd of onduidelijk risico: nader onderzoek, extra reserve, aangepaste voorwaarden of afzien van aankoop. Welke onzekerheid wil en kun je dragen?

Onderzoeksafspraak	Jouw antwoord / toelichting
10. Fase, deskundige en onderzoeksvraag	
11. Open punten, vervolg en beslisdatum	

G. Lucht, geluid en de omgeving van je woning

Begin met Atlas Leefomgeving - Check je plek. Bekijk daarna de bronkaarten, het gegevensjaar en de toelichting. Gemiddelden en modelkaarten zijn een eerste verkenning; ze tonen niet iedere piek, geur, trilling of individuele ervaring. [7]

Bron / onderwerp	Wat onderzoek je?
Luchtverontreiniging	Bekijk PM2,5, PM10 en NO2, relevante lokale bronnen en zowel jaargemiddelden als actuele meetinformatie. Een PM2,5-kaart beschrijft niet automatisch ultrafijnstof. [7, 8]
Snelwegen en drukke wegen	Onderzoek verkeersgeluid, spits, nachtelijk verkeer en ligging van slaapkamers en tuin. Bezoek de woning ook bij druk verkeer. [7]
Trein en spoor	Let op reizigers- en goederenverkeer, nachtelijke passages, geluid en trillingen. Vraag welke gegevens en plannen lokaal beschikbaar zijn. [7]
Vliegveld en routes	Bekijk de gegevens van de luchthaven, baan- en routegebruik en pieken. In de regio Schiphol biedt BAS aanvullende informatie; één rustig bezoek zegt weinig over andere omstandigheden. [11]
Industrie en haven	Onderzoek productie, overslag, scheepvaart, vrachtverkeer, geur, stof, licht en activiteiten in de avond en nacht. Vraag gemeente of omgevingsdienst naar relevante dossiers.
Windturbines	Bekijk bestaande én geplande turbines. Onderzoek geluid, slagschaduw, verlichting en de ligging ten opzichte van woning en tuin. Vraag naar lokale onderzoeken en besluiten. [7, 9]
Ontwikkelingen en overige risico’s	Bekijk omgevingsregels en plannen voor bedrijvigheid, wegen en woningbouw. Vraag waar relevant ook naar bodemkwaliteit, wateroverlast en bodemdaling. [9]

Zelf ervaren: bezoek de straat en tuin op een werkdag, in de spits en ’s avonds; bij relevante bronnen ook op een ander moment of bij een andere windrichting. Luister met ramen open en dicht en spreek verschillende omwonenden. Eigen indrukken vullen gegevens aan en vervangen deskundig onderzoek niet.

Vooruitkijken: een wettelijk toegestane situatie hoeft niet bij jouw woonwensen te passen. Laat wezenlijke onzekerheid uitzoeken vóór je een onomkeerbare keuze maakt. Voor uitleg over de gezondheidsbetekenis van blootstelling kun je de GGD raadplegen.

G. Jouw locatieonderzoek (vervolg)

Leg per relevante bron vast wat je hebt onderzocht, wat je zelf hebt ervaren en of je nog informatie nodig hebt. Vermeld kaart of rapport, gegevensjaar, datum van je bezoek en omstandigheden zoals tijd en wind. Een groen kaartbeeld is geen garantie voor jouw woning of toekomst.

Onderwerp	Bron / datum / waarneming	Wat vind jij aanvaardbaar?	Open vraag / actie vóór besluit
1. Luchtkwaliteit			
2. Wegverkeer			
3. Spoor / trein			
4. Vliegverkeer			
5. Industrie / haven			
6. Windturbines			
7. Plannen / bodem / water			

8. Hoe zwaar weegt de omgeving voor jou?

a. Hoe belangrijk zijn rustig slapen, buiten zitten, ventileren, thuiswerken en de leefomgeving van kinderen voor jouw keuze?

b. Welke hinder wil je accepteren en wat zou reden zijn om deze woning niet te kopen?

c. Welke voorgenomen ontwikkeling kan je oordeel veranderen? Waarover wil je vóór een bod of vóór de vervaldatum van een voorbehoud duidelijkheid?

G. Overstromingen en aardbevingen (vervolg)

Controleer deze risico’s voor het adres dat je wilt kopen. Het rapport geeft geen adresgebonden oordeel. Een kaart is een startpunt: leg bron, datum en scenario vast en laat belangrijke onzekerheden beoordelen.

9. Kan de woning of omgeving overstromen?

a. Voer de postcode in op overstroomik.nl. Bekijk de mogelijke maximale waterhoogte in de omgeving bij extreme overstromingsscenario’s. Dit is geen voorspelling of individuele jaarlijkse kans. [14]

b. Onderzoek apart hevige regen, grondwater en rioolproblemen via de Klimaateffectatlas, gemeente en waterschap. Overstroom ik beschrijft deze vormen van wateroverlast niet. Vraag verkoper naar eerdere water- of vochtschade. [14, 15]

c. Wat betekent het scenario voor begane grond, kelder, installaties, bereikbaarheid en tijdelijk elders wonen? Welke maatregelen, kosten en financiële reserve vind je nodig? Controleer voor de relevante schadeoorzaak de polisdekking en uitsluitingen.

10. Komen in deze regio aardbevingen voor?

a. Bekijk bij het KNMI de aardbevingenkaart en de regionale informatie. In Noord-Nederland komen door menselijk handelen veroorzaakte bevingen voor; natuurlijke bevingen komen vooral in het zuiden voor. Historische registraties voorspellen geen individuele woningveiligheid. [20]

b. Vraag naar eerdere scheur- of bevingsschade, expertiserapporten, herstelbewijzen en lopende schade- of versterkingstrajecten. Laat bestaande scheuren deskundig beoordelen; de oorzaak staat niet vast door alleen een kaart of foto.

c. Laat waar relevant uitzoeken wat nog moet gebeuren, welke kosten of hinder kunnen ontstaan en wat bij verkoop met lopende dossiers en rechten moet worden geregeld. Vraag passende deskundigen en betrokken instanties om schriftelijke bevestiging.

Locatiecontrole	Bron / bevinding / open vraag
11. Overstroming: scenario en mogelijke waterhoogte	
12. Regen, grondwater en eerdere waterschade	
13. Aardbevingen, schade en onderzoeksstukken	
14. Maatregelen, kosten en invloed op mijn keuze	

H. Stappen voor de financieringsaanvraag

Stap	Wat regelen we?	Wie / datum / status
1. Uitgangspunten bevestigen	Koopprijs, eigen geld, inkomen, schulden, maandlasten en de relevante risico’s.	
2. Stukken compleet maken	Onder meer inkomensstukken, identiteitsgegevens, eigen middelen, koopcontract en bestaande verplichtingen; aanvullende stukken verschillen per situatie.	
3. Woningwaarde onderbouwen	Plan de taxatie in de vorm die de geldverstrekker accepteert. Geef bekende gebreken, funderingsinformatie en verbouwplannen door. [10]	
4. Product en aanvraag afstemmen	Kies passende rente en voorwaarden. Controleer aanvraagbedrag, rentevastperiode, aflosvorm en eventuele depots.	
5. Beoordeling en aanvullingen	Lever gevraagde informatie snel en consistent aan. Meld wijzigingen in inkomen, schulden, werk of de aankoop direct.	
6. Offerte en voorwaarden bespreken	Controleer bedragen, looptijden, geldigheid, resterende voorwaarden en wat nog nodig is voor uitbetaling.	
7. Voorbehoud en notaris bewaken	Laat vaststellen of de financiering voldoende definitief is. Vraag zo nodig op tijd verlenging; vertrouw niet op een nog onbevestigde afspraak.	
8. Geld en overdracht gereedmaken	Stem eigen geld, bankgarantie, verzekeringen, nota van afrekening en het passeren bij de notaris af.	

Belangrijke termijn	Exacte datum en afgesproken actie
9. Bedenktijd eindigt	
10. Voorbehoud financiering / onderzoek eindigt	
11. Waarborgsom / bankgarantie uiterlijk	
12. Offertegeldigheid / levering bij notaris	

De doorlooptijd is afhankelijk van jouw dossier, taxatie, geldverstrekker en eventuele onderzoeken. Een aangeleverde aanvraag of renteaanbod betekent niet vanzelf dat de financiering onvoorwaardelijk rond is. [4, 10]

H. Verbouwen en energiebudget

13. Maak je verbouwing concreet vóór taxatie en aanvraag

a. Gebruik het geaccepteerde format van taxateur en geldverstrekker. Noteer per onderdeel werkzaamheden, materialen, uitvoerder, kosten inclusief btw en planning, met offertes, eigen werk en toestemmingen.

b. Splits verbouwen en onderhoud van energiebesparende voorzieningen. Vermeld onvoorzien en eigen geld; stem wijzigingen af met taxateur en geldverstrekker.

c. Kosten zijn geen meerwaarde. De taxateur bepaalt de marktwaarde vóór en na verbouwing. Kosten komen niet automatisch volledig terug in de waarde; extra eigen geld kan nodig zijn. [10, 21]

14. Energiebesparende maatregelen, EBV en EBB: wat bedoelen we?

a. Energiebesparende maatregelen is de algemene omschrijving van wat je doet. Energie Besparende Voorzieningen (EBV) is de financieringscategorie voor concrete, toegestane voorzieningen. Bij NHG leg je die vooraf vast in de verbouwingsspecificatie en fysieke taxatie, met de waarde na uitvoering. [21]

b. Bij het Energiebespaarbudget (EBB) reserveer je een bedrag terwijl je de precieze maatregelen later kiest. Voor het EBB is vooraf geen exacte maatregelenspecificatie nodig. De waardebasis is vóór de met EBB te betalen maatregelen; die toekomstige meerwaarde tel je niet alvast mee. [21]

c. Bij beide wordt het bedrag in depot gehouden. Laat bevestigen welke voorzieningen en facturen zijn toegestaan, hoelang het depot loopt en wat met een restant gebeurt. Een keuken of badkamer valt niet vanzelf onder een energiebudget. [21]

15. Welke financiering past bij jouw plan?

a. Bespreek verbouwingsfinanciering, EBV, EBB of een combinatie. Voorkom dubbeltellingen. Ook EBB is geleend geld met bijbehorende lasten.

b. Bij NHG kan onder voorwaarden tot 106% van de toepasselijke marktwaarde worden geleend; de extra ruimte is uitsluitend voor toegestane energiebesparende voorzieningen. Inkomen, taxatievorm, NHG-normen en geldverstrekker bepalen wat mogelijk is. Meer leenruimte is geen automatisch recht. [22]

Jouw specificatie / financiering	Bedrag, bron of afspraak
16. Regulier verbouwen / onderhoud	
17. Concrete EBV en offertes	
18. EBB: later te kiezen maatregelen	
19. Totaal, onvoorzien en eigen geld	
20. Waarde vóór / na volgens taxateur	
21. Depotvoorwaarden en vervolgstap	

H. Woningstaat en financiering

Ook de woning bepaalt of financiering haalbaar is. Bouwkundige gebreken, een slechte fundering of onzekerheid daarover kunnen leiden tot aanvullende eisen, vertraging, een lagere hypotheek of afwijzing. Een eerste berekening of renteaanbod is geen definitieve woningacceptatie.

22. Wat is de woning waard in de huidige staat?

a. Laat de taxateur bekende gebreken, funderingsrapporten en onzekerheden betrekken bij de waarde. Een risicoklasse is geen vastgestelde schade en leidt niet automatisch tot een vaste waardekorting. Vraag hoe dit specifieke risico in het waardeoordeel is verwerkt. [23]

b. Een lagere getaxeerde waarde kan de hypotheek op basis van het onderpand beperken. Als koopprijs en benodigde kosten hoger blijven, moet je het verschil mogelijk met extra eigen geld betalen. Een hoge koopsom maakt de woning voor de bank niet vanzelf meer waard.

c. Ook latere verkoopbaarheid en waardeontwikkeling kunnen onder druk staan. Weeg onzekerheid over herstel en afhankelijkheid van buren mee in jouw keuze.

23. Zijn herstel en financiering samen uitvoerbaar?

a. Vraag welke bouwkundige of funderingsonderzoeken de geldverstrekker nodig heeft en of het pand in deze staat acceptabel is. Noodzakelijk herstel kan onderdeel worden van de financieringsvoorwaarden; bij NHG gelden eisen aan bouwkundige beoordeling en betaalbaar direct herstel. [22]

b. Breng herstelkosten, onderzoek, vergunningen, tijdelijke huisvesting en onvoorzien in beeld. Een bouwdepot is geen extra lening bovenop je maximale hypotheek. Wordt herstel meegefinancierd, dan moeten ook de totale lening en maandlasten passen.

c. Een waarde na herstel is afhankelijk van de omschreven werkzaamheden. Stem specificatie, uitvoerbaarheid, depot en eigen geld af; ga niet uit van volledige financiering of volledige waardestijging door herstel.

24. Wat moet vóór het financieringsvoorbehoud vaststaan?

a. Laat tijdig bevestigen welke stukken ontbreken en of de taxatie bruikbaar is. Een onderzoek of aangepaste taxatie kan vertraging geven. Vraag zo nodig vóór de deadline schriftelijk verlenging; die wordt niet automatisch verleend.

b. Bespreek je keuze bij een lagere lening, afwijzing of ongedekt herstelrisico: extra eigen geld, andere afspraken of tijdig gebruik van een toepasselijk voorbehoud volgens het koopcontract.

Aandacht bij een aanbod in 2027: NHG kondigt per 1 januari 2027 een toetskader funderingsrisico aan. Bij een hoog risico kunnen indicatieve herstelkosten de toegestane financieringslast beperken. Laat controleren welke regels voor jouw aanvraag gelden. [24]

Vóór jouw definitieve besluit	Jouw antwoord / open actie
25. Waarde huidige staat / na herstel	
26. Herstel, eigen geld en financiële reserve	
27. Acceptatie woning en beslisdatum	

I. Jouw besluit en de laatste controles

Maak de afweging expliciet. Een aantrekkelijke woning of concurrerende bieder maakt een onbekend risico niet kleiner. Leg vast wat is onderzocht, welke onzekerheid overblijft en waarom je de koop wel of niet wilt voortzetten.

Onderdeel	Jouw afweging / afspraak
1. Belangrijkste pluspunten en persoonlijke grenzen	
2. Bouwkundige staat: herstel en ontbrekende informatie	
3. Fundering: bekende uitkomst en resterende onzekerheid	
4. Omgeving: bevindingen, hinder en plannen	
5. Financiering: eigen geld, reserve en voorwaarden	
6. Besluit: doorgaan, aanpassen, nader onderzoek of stoppen	
7. Concrete acties, verantwoordelijke en uiterste datum	

8. Vóór de sleuteloverdracht

a. Plan een eindinspectie. Controleer de afgesproken staat, achterblijvende zaken, nieuwe schade, meterstanden en de aanwezigheid van sleutels en relevante documenten.

b. Bespreek een verschil direct met makelaar en notaris. Spreek een oplossing af; ga niet uit van een vanzelfsprekend recht om betaling of overdracht zelf aan te passen.

c. Controleer nota van afrekening, eigen middelen, verzekeringen en eventuele open voorwaarden. Leg onderhoud en vervolgstappen vast voor na de aankoop. [1]

I.9: Welke belangrijke vraag staat nog open voordat je je definitieve keuze maakt? Noteer die op een antwoordblad.

J. Bronnen en handige startpunten

Geraadpleegd op 6 november 2026. Gebruik de actuele informatie en controleer bij ieder adres het gegevensjaar, de reikwijdte van een rapport en de precieze afspraken in jouw contract. De bronnen zijn startpunten voor onderzoek, geen goedkeuring van een specifieke woning.

1. Rijksoverheid - aankoop en bedenktijd
Start en duur van de wettelijke bedenktijd; gebruik ook de checklist woning kopen op rijksoverheid.nl.

2. Vereniging Eigen Huis - bedenktijd en voorwaarden
Uitleg van financierings- en keuringsvoorbehoud en de afgesproken wijze van ontbinden.

3. NVM - bieden op een huis
Biedprocedure, prijs, leverdatum en ontbindende voorwaarden.

4. Notaris.nl - voorbehouden en clausules
Voorwaarden, verkopersclausules en de betekenis van financieringszekerheid.

5. KCAF - funderingsinformatie
Risico-informatie, QuickScan, funderingsonderzoek en het Nationaal Funderingsloket.

6. KCAF / RVO - brochure voor woningeigenaren
Signalen van funderingsproblemen en beperkingen van gewone aankoopinspecties.

7. Atlas Leefomgeving - Check je plek
Lucht, geluid, bronkaarten en toelichtingen. Geluidkaarten geven globaal berekende gemiddelden.

8. RIVM - luchtkwaliteit
Uitleg over lokale verschillen; kijk voor actuele meetgegevens ook op luchtmeetnet.nl en voor ultrafijnstof op rivm.nl/ultrafijnstof.

9. Omgevingsloket en Kadaster
Regels op de kaart en toekomstplannen. Voor eigendom en rechten: kadaster.nl/situaties/woning/kopen.

10. NHG - taxatie van een woning
Woningwaarde en geaccepteerde taxatievormen; bespreek wat in jouw dossier nodig is.

11. BAS - regio Schiphol
Informatie over banen, vliegroutes en hinder rondom Schiphol. Voor andere luchthavens: de betreffende luchthaven en bevoegde overheid.

J. Bronnen en handige startpunten (vervolg)

12. KCAF - onderzoeksvormen
Verschil tussen QuickScan / fase 0, fase 1 en fase 2.

13. KCAF - QuickScan-richtlijn
Scope, gebruikte richtlijn en geldigheid van een QuickScan.

14. Overstroom ik
Uitleg over overstromingsscenario's en de beperkingen van de postcodecontrole.

15. Klimaateffectatlas
Afzonderlijke kaartinformatie over overstroming, extreme regen en grondwater.

16. Rijksoverheid - energielabel woning
Energieprestatie, verbeterpunten en geldigheid.

17. Milieu Centraal - energiezuinige woning
Samenhang tussen isolatie, ventilatie, zonwering en installaties.

18. RVO - ISDE voor woningeigenaren
Controleer de actuele voorwaarden en regionale uitzonderingen vóór opdracht.

19. Nationaal Funderingsloket - fase 1
Dossieronderzoek, metingen en mogelijke uitbreiding naar fase 2.

20. KNMI - aardbevingen
Regionale uitleg; ga via het dossier naar de aardbevingenkaart en catalogus.

21. NHG - energiebesparende maatregelen financieren
Verschil EBV en EBB, waardebasis, specificatie en depot.

22. NHG - Voorwaarden en normen
Actuele normen voor woningwaarde, extra financiering en toegestane voorzieningen.

23. NRVT - funderingsinformatie en waarde
Betekenis van de risico-inschatting, aanvullend onderzoek en het waardeoordeel.

24. NHG - toetskader funderingsrisico
Aangekondigde regels vanaf 1 januari 2027 en de invloed van herstelkosten op financiering.

Bij de juridische en technische beoordeling tellen de concrete woning, documenten, onderzoeksopdracht en afspraken. Laat wezenlijke twijfel door de daarvoor geschikte deskundige beoordelen.

uw Financieelhuys

Antwoordblad 1 van 4

Noteer de verwijzing, bijvoorbeeld C.1, F.2 of I.9, en jouw antwoord of toelichting. Geef bij een open punt aan wat je wilt weten, wie het uitzoekt en vóór welke datum je duidelijkheid nodig hebt.

Vul alleen relevante open vragen in. Vermeld onbekende of ontbrekende informatie wel. Gebruik een volgend vak als je meer ruimte nodig hebt.

Naam: ..... Datum: .....

Vraag	Jouw antwoord / toelichting
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

uw Financieelhuys

Antwoordblad 2 van 4

Noteer de verwijzing, bijvoorbeeld C.1, F.2 of I.9, en jouw antwoord of toelichting. Geef bij een open punt aan wat je wilt weten, wie het uitzoekt en vóór welke datum je duidelijkheid nodig hebt.

Vul alleen relevante open vragen in. Vermeld onbekende of ontbrekende informatie wel. Gebruik een volgend vak als je meer ruimte nodig hebt.

Naam: ..... Datum: .....

Vraag	Jouw antwoord / toelichting
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

uw Financieelhuys

Antwoordblad 3 van 4

Noteer de verwijzing, bijvoorbeeld C.1, F.2 of I.9, en jouw antwoord of toelichting. Geef bij een open punt aan wat je wilt weten, wie het uitzoekt en vóór welke datum je duidelijkheid nodig hebt.

Vul alleen relevante open vragen in. Vermeld onbekende of ontbrekende informatie wel. Gebruik een volgend vak als je meer ruimte nodig hebt.

Naam: ..... Datum: .....

Vraag	Jouw antwoord / toelichting
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

uw Financieelhuys

Antwoordblad 4 van 4

Noteer de verwijzing, bijvoorbeeld C.1, F.2 of I.9, en jouw antwoord of toelichting. Geef bij een open punt aan wat je wilt weten, wie het uitzoekt en vóór welke datum je duidelijkheid nodig hebt.

Vul alleen relevante open vragen in. Vermeld onbekende of ontbrekende informatie wel. Gebruik een volgend vak als je meer ruimte nodig hebt.

Naam: ..... Datum: .....

Vraag	Jouw antwoord / toelichting
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....