

Samen een huis kopen

Stap-voor-stap checklist voor vrienden en familie

10 stappen · Printbaar · Inclusief begrippenlijst

Hoe gebruik je deze checklist?

Doorloop de stappen samen als groep en vink elk actiepunt af zodra het besproken of geregeld is. Termen gevolgd door een * worden uitgelegd in de begrippenlijst onderaan dit document.

STAP 1 · ORIËNTATIE: IS SAMEN KOPEN IETS VOOR ONS?

 1–2 weken

 De volledige groep

Praat eerlijk met elkaar over de haalbaarheid. Dit is het moment om verwachtingen op tafel te leggen voordat er ook maar iets getekend wordt.

- Bespreek of iedereen open staat voor samen kopen en er serieus over wil nadenken.
- Samen kopen betekent financiële openheid — zijn jullie bereid inkomens, spaargeld en schulden te delen?
- Bespreek de woonwensen: hoe lang wil iedereen er wonen? Wat zijn privéwensen (eigen slaapkamer, etc.)?

 **Tip:** Eerlijkheid in stap 1 voorkomt conflicten in stap 8. Neem de tijd voor dit gesprek.

STAP 2 · GROEPSSAMENSTELLING: WIE DOEN ER MEE?

 1–3 weken

 De volledige groep

- Stel de definitieve groep vast: wie doet mee, wie niet?
- Bespreek de gewenste tijdshorizon: hoelang wil iedereen het huis aanhouden? (bijv. minimaal 3 jaar)
- Gebruik de rekentool op Samen hypotheek.nl om de maximale gezamenlijke hypotheek te berekenen.
- Breng in kaart of iemand extra kapitaal inbrengt via een schenking of familie hypotheek*.
- Bespreek het gewenste koopgebied en type woning (appartement, rijtjeshuis, etc.).
- Praat ook over ongemakkelijke scenario's: wat als iemand er vroeg uit wil?



🕒 2–4 weken

👥 Volledige groep — eventueel met juridisch adviseur

Voordat jullie naar een bank stappen moeten de onderlinge afspraken helder zijn. Dit voorkomt conflicten later.

▶ Eigendom & financiën

- Besluit hoe het eigendom wordt verdeeld: gelijke aandelen of anders (bijv. 40/60)? Let op: sommige banken accepteren alleen gelijke verhoudingen.
- Leg vast hoe persoonlijk eigendom (bv. kamers) en gemeenschappelijk eigendom wordt verdeeld indien julliehoe de maandelijkse kosten worden verdeeld: hypotheek, VvE*, energie, onderhoud.
- Leg vast hoe de maandelijkse kosten worden verdeeld: hypotheek, VvE*, energie, onderhoud.
- Regel een gezamenlijke rekening met een maandelijkse bijdrage per persoon voor kosten en onderhoudsreserve.
- Bespreek de fiscale gevolgen: Hoeveel hypotheekrente* rekent iedereen? Bij ongelijke verhoudingen gaat het alleen over uw deel. Bespreek dit ook met de hypotheekadviseur.
- Bespreek de fiscale gevolgen: Zijn er personen fiscale partners? Bij twee mede eigenaren bent u automatisch fiscaal partner, maar drie of meer liggen verhoudingen anders. Bespreek dit ook met de hypotheekadviseur.

▶ Exit-scenario's

- Spreek af wat er gebeurt als iemand zijn aandeel wil verkopen: mag een ander groepslid dit overnemen?
- Bespreek de minimale aanhoud periode van het huis. Het is handig deze periode af te spreken in verband met totale verkoop van het huis.
- Bepaal wat er geldt bij grote levensgebeurtenissen: huwelijk, overlijden of arbeidsongeschiktheid.
- Stel een patstelling-procedure vast: wat als de groep het oneens is over verkoop?
- Bespreek wat er gebeurt als iemand zijn hypotheekbijdrage niet meer kan betalen.

▶ Woonregels & contracten

- Bespreek of kamerverhuur via de hospitairegeling* is toegestaan en of de bank daarvoor goedkeuring vereist.
- Leg huisregels vast: gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, gasten, huisdieren.
- Beslisregel:** Bespreek hoe beslissingen worden genomen: werken jullie op basis van unanimititeit of stemmen?
- Vul het samenwoon-en-beheercontract* voorlopig in via [Samenhypotheek.nl](https://www.samenhypotheek.nl) → 'Maak het officieel'.

💡 **Tip:** Het samenwoon-en-beheercontract van SamenHypotheek.nl is jullie 'huisregelboek'. Hierin zijn alle juridische zaken al uitgewerkt.



STAP 4 · HYPOTHEEKVERGELIJKING: WELKE BANK PAST BIJ ONS?

 2–3 weken


 Volledige groep

- Filter in de vergelijker op het aantal personen in de groep.
- Kies: direct bij de bank of via een hypotheekadviseur (intermediair)? Intermediairs zijn duurder maar bieden meer begeleiding.
- Overweeg NHG* als voorwaarde. Het is bescherming bij restschuld én doorgaans een lagere rente voor de hypotheek.
- Controleer of de bank kamerverhuur via de hospitairegeling* toestaat.
- Maak een afspraak via de vergelijker op Samenhypotheek.nl voor een oriëntatiegesprek.
- Bespreek bij meerdere banken een indicatieve offerte op en vergelijk rente, looptijd en voorwaarden.

 **Tip:** Vraag ook naar de kosten als een groepslid later uit de hypotheek wil stappen. Deze kosten verschillen sterk per bank.

STAP 5 · FINANCIËLE VOORBEREIDING & VERZEKERINGEN

 1–2 weken

 Volledige groep — eventueel met financieel adviseur

- Verzamel documenten voor de bank: loonstroken, jaaropgaven, werkgeversverklaring, ID-bewijzen.
- Regel een opstalverzekering* — verplicht bij hypotheekverstrekking.
- Bespreek een overlijdensrisicoverzekering* (ORV): beschermt mede-eigenaren als een koper overlijdt.
- Overweeg een arbeidsongeschiktheidsverzekering als iemand ZZP'er is.
- Controleer of iedereen eigen geld heeft voor bijkomende kosten: overdrachtsbelasting*, notaris en taxatie.

 **Tip:** Bijkomende kosten bedragen doorgaans 4–6% van de koopsom. Zorg dat dit klaar staat vóór jullie bieden.



STAP 6 · WONING ZOEKEN


 2–6 maanden (gemiddeld)

 Volledige groep


- Beslis: zelf zoeken via Funda of een aankoopmakelaar inschakelen? Een makelaar kent de markt beter.
- Plan meerdere bezichtigingen als groep om het aanbod en het prijsniveau te leren kennen.
- Bespreek de startersvrijstelling*: kopen jullie boven de grens? Dan betalen jullie 2% overdrachtsbelasting.
- Overweeg verbouwen als een extra kamer nodig is (dakkapel, aanbouw).
- Laat een bouwtechnische keuring uitvoeren vóór het definitieve bod om verborgen gebreken te ontdekken.
- Overweeg een taxatie om de marktwaarde te bevestigen.

STAP 7 · BOD UITBRENGEN & KOOPOVEREENKOMST

 1–2 weken

 Volledige groep — eventueel met makelaar

- Bepaal gezamenlijk het maximale bod en de biedstrategie.
- Laat bij acceptatie de voorlopige koopovereenkomst* opstellen.
- Controleer de ontbindende voorwaarden*: minimaal een financieringsvoorbehoud en bouwkundige keuring.
- Alle kopers ondertekenen de koopovereenkomst.
- Betaal de waarborgsom* (doorgaans 10% van de koopsom) of laat een bankgarantie stellen.

 **Tip:** De wettelijke bedenktijd na ondertekening is 3 dagen. Lees alles nog een keer rustig door.

STAP 8 · HYPOTHEEKAANVRAAG AFRONDEN

 3–6 weken


 Volledige groep + bank / adviseur

- Dien de volledige hypotheekaanvraag in. Alle groepsleden leveren hun documenten aan.
- De bank beoordeelt de aanvraag en verstrekt een hypotheekofferte*. Controleer alle voorwaarden.
- Alle groepsleden ondertekenen de definitieve hypotheekofferte.
- De bank geeft opdracht voor een verplichte taxatie van de woning.
- Ontvang de definitieve hypotheekgoedkeuring en bevestig de passeerdatum bij de notaris.



STAP 9 · NOTARIS & OFFICIËLE VASTLEGGING

 1–2 weken

 Volledige groep + notaris

Bij de notaris wordt alles officieel. De woning komt op naam van de groep en afspraken worden juridisch bindend.

- Maak een afspraak bij de notaris voor het passeren van de leveringsakte* en de hypotheekakte*.
- Alle groepsleden ondertekenen de leveringsakte. De woning is nu officieel van de groep.
- De hypotheekakte wordt getekend en de bank maakt de financiering vrij.
- Het samenwonen-en-beheercontract* wordt notarieel vastgelegd.
- Alle eigenaren worden ingeschreven in het Kadaster* met de afgesproken eigendomsverhoudingen.
- Ontvang de sleutels — jullie zijn officieel huiseigenaren! 🎉

STAP 10 · BEHEER NA AANKOOP

 Doorlopend

 Volledige groep

- Activeer de gezamenlijke rekening en zorg dat ieder maandelijks zijn bijdrage overmaakt.
- Plan een jaarlijkse 'huisvergadering': financiën, onderhoud en tevredenheid bespreken.
- Houd een logboek bij van onderhoud, reparaties en grote uitgaven.
- Evalueer jaarlijks: wil iedereen nog door? Zijn er life events die de situatie veranderen?
- Pas het samenwonen-en-beheercontract* bij als de situatie verandert.



Begrippenlijst

Uitleg van de belangrijkste termen uit deze checklist.

Term	Uitleg
Arbeidsongeschiktheidsverzekering	Verzekering die inkomen vervangt als je door ziekte of een ongeluk niet meer kunt werken. Relevant voor ZZP'ers.
Bankgarantie	Garantie van de bank aan de verkoper dat de waarborgsom beschikbaar is. Alternatief voor het zelf storten van de waarborgsom.
Bouwtechnische keuring	Onderzoek door een bouwkundige naar de technische staat van de woning. Brengt gebreken en verwachte onderhoudskosten in kaart.
Familiehypothek	Lening verstrekt door een familielid (bijv. ouder) als aanvulling op of vervanging van een bankhypothek. Moet voldoen aan fiscale regels.
Hospitaregeling	Fiscale regeling waarmee een eigenaar-bewoner een kamer mag verhuren zonder dat alle huurinkomsten belast worden, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.
Hypotheekakte	Notariële akte waarmee de hypothek officieel wordt gevestigd op de woning als zekerheid voor de bank.
Hypotheekofferte	Formeel aanbod van een bank met de exacte voorwaarden: rentepercentage, looptijd, maandbedrag en overige condities.
Hypothekrenteaf trek	Belastingvoordeel waarbij de betaalde hypothekrente aftrekbaar is van het belastbaar inkomen, zodat je netto minder belasting betaalt.
Kadaster	Officieel overheidsregister dat bijhoudt wie eigenaar is van welk onroerend goed in Nederland, inclusief eventuele hypotheke.
Koopovereenkomst (voorlopig)	Contract tussen koper(s) en verkoper na overeenstemming over de prijs. Juridisch bindend ondanks de naam 'voorlopig'. Bevat ontbindende voorwaarden.
Leveringsakte	Notariële akte waarmee de woning officieel van eigenaar wisselt. Wordt ingeschreven in het Kadaster.
NHG (Nationale Hypothek Garantie)	Garantie op hypotheke tot een bepaald bedrag. Beschermt bij restschuld na gedwongen verkoop en levert doorgaans een rentevoordeel op.
Ontbindende voorwaarden	Clausules in de koopovereenkomst die de koper het recht geven de koop te ontbinden zonder boete, bijv. bij mislukte financiering of negatieve bouwtechnische keuring.
Opstalverzekering	Verzekering die het gebouw zelf dekt tegen schade door brand, storm, water, etc. Verplicht bij hypothekverstrekking.
Overlijdensrisicoverzekering (ORV)	Verzekering die een bedrag uitkeert bij overlijden van een verzekerde, zodat mede-eigenaren de hypothek kunnen blijven betalen.



Overdrachtsbelasting	Belasting bij aankoop van een woning. Starters (tot 35 jaar, onder de vrijstellingsgrens) betalen 0%. Overige kopers betalen 2%.
Samenwonen-en-beheercontract	Overeenkomst tussen mede-eigenaren over de verdeling van kosten, eigendom, woonregels en exit-scenario's. Bij voorkeur notarieel vastgelegd.
Startersvrijstelling	Vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers onder de 35 jaar die de woning zelf bewonen en een woning kopen onder de vrijstellingsgrens. Eenmalig te gebruiken.
Taxatie	Officiële waardebeoordeling van een woning door een gecertificeerde taxateur. Verplicht bij hypotheekverstrekking.
VvE (Vereniging van Eigenaars)	Verplichte organisatie bij appartementen die het beheer van gemeenschappelijke ruimtes regelt. Eigenaren betalen maandelijks servicekosten.
Waarborgsom	Aanbetaling van doorgaans 10% van de koopsom die de koper na het tekenen van de koopovereenkomst stort als zekerheid voor de verkoper.

