

A man and a woman are smiling and looking at each other in a new home. The man is holding a bottle of champagne and the woman is holding a glass. There are moving boxes in the background.

Hey starter! Wil je ook een eigen huis?

Wij kijken wat er wél kan!

“Wat komt er allemaal op mij af bij het kopen van mijn eerste huis?”

De stap naar een eerste koopwoning is spannend en uitdagend. Als starter op de huizenmarkt krijg je niet alleen te maken met de uitdagende woningmarkt, maar ook met veel andere dingen die allemaal nieuw voor je zijn: onderhandelen over de prijs, een bod uitbrengen op jouw droomhuis en daarna het regelen van de hypotheek, de verzekeringen en andere financiële overwegingen die bepalend zijn voor je toekomst. Wij helpen je graag met praktische tips en zetten belangrijke aandachtspunten voor starters op een rijtje:



Financiële voorbereiding

Voordat je op huizenjacht gaat, is het cruciaal om je financiële plaatje goed in kaart te brengen:

- **Wat kan je (maximaal) lenen?** Dit hangt af van je inkomen, vaste lasten en eventuele schulden. En dit kunnen wij voor je uitrekenen!
- **Wat is je eigen vermogen?** Naast een hypotheek moet je meestal eigen geld inbrengen voor 'kosten koper'. Dit zijn o.a. de notariskosten en de overdrachtsbelasting.
- **Is er een BKR-registratie?** Eventuele studieschulden, private lease contracten of andere leningen beïnvloeden je leencapaciteit.

Hypotheekvormen en rentevaste periode

De keuze van de juiste hypotheekvorm en rentevaste periode hebben grote invloed op je maandlasten en je financiële stabiliteit. Hier zijn de belangrijkste verschillen:

Annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek blijven je maandlasten gedurende de looptijd van je hypotheek gelijk. Dit bedrag wordt de annuïteit genoemd en bestaat uit rente en aflossing.

Het voordeel is dat je elke maand precies weet waar je aan toe bent, want je bruto maandlasten blijven gedurende de looptijd gelijk. Het nadeel is dat je hypotheekschuld langzamer kleiner wordt dan bij een lineaire hypotheek.

Lineaire hypotheek

Een lineaire hypotheek heeft vanaf het begin een hogere maandlast, maar omdat je direct meer aflost, nemen de totale kosten over de gehele looptijd sneller af.

Het voordeel is dat deze vorm meestal de goedkoopste is. Je betaalt immers per saldo minder rente, omdat je hypotheekschuld steeds verder afneemt. Het nadeel is dat je maandlasten in het begin hoog zijn.

Korte versus lange rentevaste periode

Kort, zoals 10 jaar: gemiddeld een lagere rente dan bij een langere periode. Maar na deze periode weet je niet waar je aan toe bent. Dit kán nadelig uitvallen als de rente na de periode is gestegen.

Lang, 20-30 jaar: geeft meer zekerheid, omdat de rente en daarmee je maandlasten een lange tijd gelijk blijven. En ga je tussentijds verhuizen? Dan is het soms zelfs mogelijk om deze rente mee te nemen.

“Ik heb wel eens gehoord van NHG. Maar wat is het?”



NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Dit is een vangnet voor mensen die een hypotheek afsluiten en biedt extra zekerheid aan zowel de huiseigenaar als de geldverstrekker.

NHG is bedoeld voor hypotheek tot een bepaalde grens (de NHG-kostengrens), en als je in financiële problemen komt door bijvoorbeeld werkloosheid, een scheiding of ziekte, kan NHG helpen om een restschuld te voorkomen.

Een hypotheek met NHG heeft een lagere rente, omdat het risico voor de bank kleiner is. Daar staat tegenover dat je bij het afsluiten een eenmalige borgtochtprovisie betaalt.

De cijfers en de voordelen

- Bescherm je tegen restschuld bij gedwongen verkoop, als dit buiten jouw schuld om moet gebeuren.
 - De NHG-rente is altijd de laagste rente.
 - De NHG-grens is € 470.000,- en € 498.200,- bij energiebesparende investeringen.*
- 

** Bedragen per 2026*

“Waar moet ik op letten bij het kopen van een eerste huis?”

Een huis kopen is meer dan alleen de juiste prijs betalen voor een woning waar jij jezelf al helemaal in ziet wonen. Laat je roze bril thuis en kijk kritisch naar het huis dat je op het oog hebt.



“Omdat dit nog niet ons eindhuis is, maakt het voor ons niet uit dat er nu geen basisscholen op loopafstand zijn.”

Locatie en voorzieningen

Denk na over de buurt en hoe jij je toekomst daar ziet:

- Is het goed bereikbaar met het openbaar vervoer?
- Zijn er winkels en andere gewenste voorzieningen aanwezig? Denk hierbij aan sportfaciliteiten, de huisarts en misschien basisscholen.
- Hoe is de parkeergelegenheid in de straat?
- Hoe is de veiligheid in de omgeving? Vind je sociale controle of een buurtapp belangrijk?

Bouwkundige staat en onderhoud

- Overweeg een bouwkundige keuring, vooral bij oudere huizen.
- Let op verborgen gebreken, zoals vochtproblemen, houtrot, funderingsproblemen of achterstallig onderhoud.
- Controleer of de woning voldoet aan energieprestatienormen.



“Wij zijn zelf handig en hebben handige familieleden. Daarom kozen wij voor een kluswoning.”

Financiële lasten & bijkomende kosten

- Naast de hypotheeklasten krijg je te maken met extra kosten, zoals onroerendezaakbelasting (OZB), verzekeringen en onderhoud.
- Maar ook de jaarlijkse gemeentelasten, waar de riool- en afvalstoffenheffing in zit, en de waterschapslasten.
- Bij een appartement moet je letten op de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (VvE), wat je daarvoor terugkrijgt en wat de financiële gezondheid van de VvE is.

“Wij hebben nooit geweten dat je naast de wateraanbieder, ook waterschapslasten moet betalen. Goed om rekening mee te houden in je huishoudboekje.”



Toekomstperspectief van de woning



“Het is niet alleen maar negatief als er bouwplannen zijn in de omgeving. Dit kan ook nieuwe faciliteiten met zich meebrengen.”

Begin bij jezelf: zoek je een huis waar je heel lang wilt blijven wonen? Of is het een opstap? Soms moet je daardoor concessies doen bij het vinden van je droomhuis.

Maar denk ook aan het volgende als je iets moois op het oog hebt:

- Hoe zit het met de waardeontwikkeling van de woning?
- Zijn er toekomstige bouwplannen of infrastructuurprojecten die de leefbaarheid of woningwaarde kunnen beïnvloeden?

“Welke kansen zijn er wél voor starters?”

Er zijn speciale regelingen die starters meer mogelijkheden en kansen geven. Wij geven hier enkele opties die het aantrekkelijker en makkelijker maken om wél je eigen huis te kunnen kopen.

Alleen kopen

Alleenstaanden met een jaarinkomen vanaf € 28.000,- kunnen € 17.000,- extra leenruimte krijgen*.

Nog geen vast contract?

De tijd dat je alleen een hypotheek kunt krijgen met een vast contract is voorbij. Met bijvoorbeeld een arbeidsscan, een perspectief- of intentieverklaring kan je ook aantonen dat je een hypotheek kunt betalen.

Hulp van ouders of anderen

Er zijn verschillende manieren waarop ouders kunnen helpen. Door ze bijvoorbeeld mee te laten tekenen. Zij staan dan garant, waardoor jij meer kunt lenen. Of misschien is de familiehypothecaire iets voor je, waarmee je ouders naast een schenking ook geld aan jou lenen. Of door een schenking met "de warme hand". Momenteel kunnen ouders nog steeds tot € 33.129,- belastingvrij schenken aan hun kind voor een woning*. Niet alleen je ouders, maar ook anderen kunnen je helpen. Wij adviseren je over alle mogelijkheden, zodat je samen met je ouders (of anderen) kunt bekijken wat de meest gunstige optie voor jullie allebei is.

** Vraag naar de voorwaarden*

Bieden met zekerheid

Word je er niet goed van dat je wordt overboden en met de gekte mee moet doen? Verminder de druk met een 'Bieden met zekerheid' verzekering. Dan doe je een bod zonder financieringsvoorbehoud, waardoor je 4x meer kans maakt op je droomhuis. Je bent interessanter voor de verkoper zonder zelf financieel risico te lopen. Wordt je bod geaccepteerd, maar komt de financiering niet rond, dan hoef je de waarborgsom (soort boete) niet te betalen.

Verduurzamen

Investerings in duurzaamheid en energiebesparende maatregelen kunnen leiden tot extra hypotheekruimte en lagere maandlasten.

Starterslening

Mogelijk heeft jouw gemeente de 'starterslening'. Deze sluit je af naast je normale hypotheek en hiermee overbrug je het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat de normale hypotheek dekt. Hierdoor kan je misschien nét dat beetje extra lenen voor het kopen van je eigen huis.

Geen overdrachtsbelasting

Wist jij dat starters onder de 35 jaar geen overdrachtsbelasting betalen bij een woning tot € 555.000.-?*

Deze regeling geldt alleen als je er nog niet eerder gebruik van hebt gemaakt én je de woning zelf gaat bewonen. Normaal is deze overdrachtsbelasting 2%. Dat scheelt weer heel wat euro's, die je bijvoorbeeld weer kunt gebruiken om je huis mee in te richten!

** Bedragen per 2026*

Vaak is er meer mogelijk dan je denkt!

Veel starters denken dat ze geen kans maken op een koopwoning, maar met de juiste voorbereiding en inzichten kan er meer dan je denkt. Bij Van Campen & Dijkstra kijken we juist naar wat er wél mogelijk is!



Tips

- **Laat een realistische hypotheekberekening maken om te zien wat je kunt lenen.** En denk ook na wat je maandelijks kwijt wilt zijn aan woonlasten om ook nog leuke dingen te kunnen blijven doen.
- **Onderzoek alternatieve financieringsvormen.** Er staan er een paar beschreven bij 'kansen'. Bijvoorbeeld een schenking of een starterslening.
- **Koopconstructies**, zoals kopen onder erfpacht of gedeeld eigendom.

Wil jij weten hoeveel je kunt lenen en welke mogelijkheden er voor jou zijn? Laat dan een gratis hypotheekberekening maken door onze experts en ontdek hoe jij als starter op de woningmarkt een eerste goed stap zet.

Het eerste oriënterende gesprek is altijd gratis! Maak daarna gebruik van het speciale starterstarief bij Van Campen & Dijkstra waarmee je honderden euro's goedkoper uit bent!

AFSPRAAK INPLANNEN

Welke documenten neem je mee naar je eerste gesprek?

Om een goed overzicht te krijgen van jouw mogelijkheden én om te kunnen berekenen wat je (maximaal) kunt lenen, hebben wij minimaal bijgaande documenten nodig. Heb je al een woning op het oog en heb je daar al meer informatie over? Dan is het handig om ook dat mee te nemen naar je afspraak.



Documenten

- Legitimatiebewijs (paspoort of ID-kaart)
- Loonstrook en jaaropgave
- Overzicht spaargeld
- Overzicht leningen en/of DUO-overzicht

Jouw weg naar een hypotheek

1 Gratis oriëntatiegesprek

Het eerste oriëntatiegesprek is gratis en vrijblijvend. Je bespreekt samen met één van onze hypotheekadviseurs je wensen en mogelijkheden.

2 Adviesgesprek

Heb je een bod op een huis gedaan? Maak dan een vervolgspraak met jouw adviseur voor een volledig hypotheekadvies.

3 Hypotheek afsluiten

Zodra wij alle gegevens van je ontvangen hebben, maken wij een advies op maat en vragen wij de offerte voor je aan. Alleen nog even tekenen en wij zorgen ervoor dat je hypotheek geregeld wordt.

De **voordelen** van Van Campen & Dijkstra op een rij:

- ✓ **Altijd in de buurt met meerdere vestigingen in het noorden van het land**
- ✓ **Afspraak binnen 24 uur gepland**
- ✓ **Onafhankelijk advies waarbij wij werken met alle geldverstrekkers**
- ✓ **Eerste gesprek altijd gratis, bij ons op kantoor of bij jou aan de keukentafel, of online als je dat wenst**
- ✓ **Ben je al verzekerings- of bankklant bij ons? Dan profiteer je van korting op het advies**
- ✓ **En heb je vragen? Loop dan even bij ons binnen of stuur de adviseur een berichtje**

MEER INFORMATIE

AFSPRAAK INPLANNEN