



Nieuwe
woning

In 6 stappen
meer informatie
over verhuizen





Ontdek in **6 stappen** wat je moet weten over verhuizen

Je hebt plannen om te gaan verhuizen! Dat is vaak leuk maar ook spannend en kan de nodige stress opleveren. Het is daarom een goed idee om voorbereid te werk te gaan. Want of je nu verhuist naar de andere kant van het land of naar de overkant van de straat, je moet vrijwel dezelfde dingen regelen.

In deze gids hebben we de meest voorkomende zaken die je moet regelen handig op een rij gezet. Na het lezen van de gids heb je zicht op wat je zoal kunt verwachten als je gaat verhuizen. Zo kan je je beter voorbereiden. Bijvoorbeeld bij het aanpassen van de hypotheek door de verkoop en/of aankoop van jouw huis. Laat je daarbij ook vooral bijstaan door een financieel adviseur en andere experts.

Achter in deze stappengids vind je een begrippenlijst. Daarin staan (financiële) begrippen uitgelegd die in deze gids **in het blauw** staan vermeld.

We wensen je de komende drukke tijd veel sterkte en veel woonplezier in je nieuwe huis!

P.S. Deze gids is bedoeld voor huisbezitters die willen verhuizen naar een nieuw huis. Uiteraard kan je ook verhuizen van een huurhuis naar een koopwoning. Dan is de praktische informatie vanaf stap 3 uit deze gids interessant. Maar ook in onze andere gids over de aankoop van een huis kan je meer lezen. Je kan deze gratis downloaden op blgwonen.nl.

Inhoudsopgave

1

Oriënterend gesprek met een adviseur

bepalen hoe je financiële situatie eruit ziet

2

De verkoop van je oude woning

wisselen van huizen

3

Een nieuw huis kopen

een nieuwe hypotheek regelen

4

Checklist voor je oude huis

wat je kan regelen in je oude huis

5

Checklist voor de verhuizing

wat je kan regelen voor de dag van de verhuizing

6

Checklist voor je nieuwe huis

wat je alvast kan regelen voor je nieuwe huis



Stap 1

Oriënterend gesprek met een adviseur

bepalen hoe je financiële situatie eruit ziet

Om te weten wat je kan lenen voor je volgende huis en wat de financiële mogelijkheden zijn, is het goed om je verhuisplannen met een financieel adviseur te bespreken. In dit oriënterend gesprek bekijk je samen welke hypotheekmogelijkheden je hebt. De financieel adviseur kan antwoord geven op vragen als: 'Heb ik overwaarde op mijn huidige woning?' en 'Wat gebeurt er met mijn huidige hypotheek?' 'Welke maandelijkse hypotheeklasten heb ik straks?'

De waarde van je huidige huis

Om te bepalen welke financiële mogelijkheden je hebt om een ander (duurder) huis te kopen, is het om te beginnen van belang dat je de waarde van je huis dat je nu bezit weet. Een makelaar kan je meer vertellen over de verkoopwaarde van je huis op basis

van de prijzen van vergelijkbare huizen in jouw buurt. Ook de **WOZ-beschikking** die je elk jaar van de gemeente krijgt, geeft een beeld van de waarde van je huis.

De overwaarde

Als de waarde van je huidige woning hoger is dan je hypotheek, dan heb je overwaarde. Het is gebruikelijk deze overwaarde te gebruiken bij de aankoop van je volgende woning. Als je besluit de **overwaarde** daar niet voor te gebruiken, heeft dat fiscaal gevolgen. Op belastingdienst.nl en blgwonen.nl lees je meer over de fiscale regels en de **Bijleenregeling**. Ook aan de hypotheekverstrekker waar je je nieuwe hypotheek afsluit, moet je aangeven dat je overwaarde hebt. Mede op basis van deze overwaarde bepalen zij welke hypotheek je kan krijgen.

Een restschuld

Het kan ook zijn dat de waarde van je huidige huis juist lager is dan je hypotheek. Je huis staat dan zogezegd onder water. Na de verkoop van je huis blijft er een **restschuld** over. Bij sommige geldverstrekkers is het mogelijk om deze restschuld onder bepaalde voorwaarden mee te financieren in een nieuwe hypotheek. Ook als je huis nu onder water staat, is het dus in sommige gevallen mogelijk om te verhuizen.

Hypotheek meenemen of nieuwe afsluiten?

Als je je woning verkoopt en een nieuwe woning koopt kan je twee dingen met je hypotheek doen:

- Je lost je oude hypotheek volledig af en neemt een nieuwe hypotheek op de nieuwe woning. Je kunt dan kiezen voor een hele andere hypotheek met andere rente.
- Je neemt de rente en in een aantal gevallen ook de aflossingsvorm van je oude hypotheek mee naar de nieuwe woning. Sommige geldverstrekkers bieden deze meeneemregeling aan. Deze is vooral interessant als de rente die je nu hebt lager is dan de actuele rente bij een nieuwe hypotheek.

TIP

BLG Wonen biedt de Restschuldregeling. Hiermee is het, onder voorwaarden, mogelijk je restschuld mee te nemen naar een nieuwe hypotheek bij BLG Wonen. Dat kan zelfs als je je bestaande hypotheek bij een andere bank hebt afgesloten. Kijk op blgwonen.nl voor informatie en vraag ernaar bij je adviseur.

TIP

Bij de **Rente Meeneemregeling** van BLG Wonen is het onder voorwaarden ook mogelijk om naast de rente ook de aan de hypotheek gekoppelde spaarpolis, bankspaarrekening, beleggingsverzekering of effectenrekening mee te nemen naar de nieuwe woning. Het is belangrijk dat je je hierin goed laat adviseren. Ook over de mogelijke fiscale gevolgen van de Rente Meeneemregeling. Bij een (bank-) spaarhypotheek hoeft het niet altijd voordeliger te zijn een rente mee te nemen. Of je een nieuwe hypotheek afsluit of de bestaande hypotheek meeneemt, hangt helemaal af van je persoonlijke situatie.

Stap 2

De verkoop van je oude woning

wisselen van huizen



TE KOOP

✓ Wat doe je zelf?

Als je een afspraak met de adviseur maakt, hoor je precies welke documenten je moet meenemen. Meestal zijn dat:

- kopie van een geldig legitimatiebewijs van elke aanvrager;
- recente salarisstroken van elke aanvrager. Ben je zelfstandig ondernemer? Neem dan jouw jaarrapporten van de afgelopen drie jaar mee;
- gegevens over jouw huidige hypotheek;
- gegevens over spaargeld, beleggingen, polissen, pensioenen en lopende leningen;
- een taxatierapport, als je dat al hebt, of de WOZ-beschikking.

✓ Wat doet de adviseur?

- Hij geeft jou een **dienstverleningsdocument** waarin hij uitlegt welke werkzaamheden hij voor je kan doen en welke kosten hij daarvoor in rekening brengt.

TIP

BLG Wonen werkt samen met een groot netwerk van onafhankelijke adviseurs door het hele land. Via de Adviseurzoeker op [blgwonen.nl](https://www.blgwonen.nl) vind je snel een adviseur bij jou in de buurt!

Wanneer je hebt besloten om te verhuizen, weet je misschien al waar je wil gaan wonen. Veel mensen met verhuisplannen vragen zich af of zij eerst dat mooie nieuwe huis kunnen kopen. Of dat het slim is eerst het 'oude' huis te verkopen.

Eerst kopen of eerst verkopen?

Het kan zijn dat je tegen je lang gedroomde huis aanloopt en er geen tijd is om te wachten met kopen tot je huidige huis verkocht is. In alle gevallen is het verstandig om je af te vragen wat beter is: de nieuwe woning eerst kopen of je oude eerst verkopen. Het antwoord hangt af van de situatie op de woningmarkt op het moment dat je wilt verkopen. Staan er veel vergelijkbare huizen in je buurt te koop? Wat is de staat van onderhoud van je woning en wat is de ligging? Daarnaast is ook je financiële situatie belangrijk. Ben je eventueel in staat de

lasten van twee woningen te betalen? Heb je overwaarde op het huis dat je verkoopt? Om er achter te komen wat voor jouw situatie het slimste is om te doen, kan je je vraag voorleggen aan een makelaar en je financiële vragen bij een financieel adviseur.

Dubbele lasten

Als je eerst een nieuwe woning koopt voordat de levering van je oude woning bij de notaris heeft plaats gevonden, moet je rekening houden met eventuele dubbele woonlasten. In zo'n situatie kan een **overbruggingskrediet** je verder helpen. Een overbruggingskrediet is een tijdelijke lening. De hoogte is gebaseerd op de overwaarde van je oude woning. Als je je woning verkoopt, los je met de overwaarde het overbruggingskrediet helemaal af. Je betaalt wel rente en kosten voor dit krediet. Je adviseur kan je er meer over vertellen.

Wat komt er kijken bij het verkopen van je huis?

Als je besluit je huis te gaan verkopen, doe je dat in globaal 3 fasen:

Besluiten tot verkoop:

- beslissen of je zelf of met hulp van een makelaar gaat verkopen;
- het bepalen van de verkoopprijs.

Verkoopklaar maken:

- je huis en tuin netjes maken;
- eventueel kleine reparaties uitvoeren;
- data voor bezichtigingen vastleggen;
- het **energielabel** regelen.

De verkoop:

- onderhandelen met de koper over de verkoopprijs;
- contracten opstellen en tekenen;
- de overdracht regelen.

TIP

Bekijk ook de checklist 'Huis verkopen' van Vereniging Eigen Huis op eigenhuis.nl/huis-verkopen.

Zelf verkopen of met hulp van een makelaar?

Bij het verkopen van je huis kan een verkoopmakelaar je werk uit handen nemen. Een goede verkoopmakelaar kent de lokale markt. Hij kan adviseren over de vraagprijs en de presentatie van de woning en hij kan je belangen behartigen bij de onderhandelingen.

Een andere mogelijkheid is om gebruik te maken van een internetmakelaar. De werkzaamheden worden in dit geval vaak verdeeld tussen de verkoper en de makelaar. Als verkoper schrijf je dan zelf de advertentietekst, maak jezelf foto's en regel jezelf de rondleiding voor kijkers. De internetmakelaar stelt meestal de waarde en de vraagprijs van de woning vast, levert verkoopmateriaal, presenteert de woning op verschillende websites en stelt de koopovereenkomst op.

Als je zelf tijd en voldoende kennis hebt, kan je overwegen om het verkopen van je woning zelf te doen. Je bespaart dan een **courtage** en bent flexibel als

je bezichtigingen wilt inplannen. Het werk dat de makelaar zou doen voor die vergoeding moet je dan wel zelf doen. Bijvoorbeeld het vaststellen van de vraagprijs, de promotie, de bezichtigingen en de onderhandelingen. Als je er met de koper uit bent gekomen, stel je een verkoopcontract op. Hiervoor bestaan modelcontracten.

Het energielabel

Sinds 1 januari 2015 moet je bij de verkoop van je huis een energielabel hebben. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De labels lopen van A t/m G, waarbij huizen met een A-label het meest energiezuinig zijn. De labels kan je zelf tegen betaling online aanvragen en zijn tien jaar geldig. De labels worden berekend op basis van verschillende kenmerken zoals het bouwjaar van je woning, het woningtype en isolatievormen. Als je je huis verkoopt en je hebt geen energielabel, kan je een boete krijgen.

TIP

Op energielabelvoorwoningen.nl vind je meer informatie over het energielabel en kan je ook jouw energielabel aanvragen. Bij je energielabel krijg je ook tips hoe je je huis nog energiezuiniger kan maken.

De lijst van roerende zaken

Als je je huis te koop zet, kan je een lijst van **roerende zaken** opstellen. Als verkoper mag je al de roerende zaken (bijvoorbeeld gordijnen) meenemen naar jouw nieuwe huis en laat je alles wat onroerend (bijvoorbeeld beplanting in de tuin) is bij de woning achter. Maar dat betekent niet dat je er onderling geen andere afspraken over kunt maken. Als je bijvoorbeeld erg gehecht bent aan bepaalde planten in je tuin en je komt van tevoren tot een overeenstemming dat ze niet bij de koop zijn inbegrepen, kun je deze besproken onroerende zaken meenemen. Ook wil de koper van je huis misschien wel jouw gordijnen of kasten overnemen, als jij ze niet voor je nieuwe huis kan gebruiken.

Stap 3

Een nieuw huis kopen *een nieuwe hypotheek regelen*

✓ Wat doe je zelf?

- Beslissen of je eerst gaat kopen of verkopen.
- Je huis verkoopklaar maken.
- Een energielabel aanvragen.
- Een makelaar kiezen of zelf je huis te koop zetten.

✓ Wat doet de makelaar?

- Een makelaar kan je helpen bij de verkoop van je huis waar je nu woont.
- Hij kan vaak, als hij een NVM-makelaar is, een prominentere plaatsing op verkoopsites als Funda krijgen. Door je huis op deze manier landelijk aan te bieden is je huis goed te vinden en loop je geen potentiële kopers mis.
 - Hij onderhandelt over de prijs. Op basis van zijn expertise, ervaring en inzicht kan dat een verschil maken in de prijs die je voor jouw woning krijgt.



Voordat je op zoek gaat naar je toekomstige woning, moet je weten waaraan deze moet voldoen. Bedenk niet alleen of je een bestaand huis of nieuwbouw wilt, kijk bijvoorbeeld ook naar de ligging van het huis, de veiligheid van de buurt, hoe het zit met parkeren, bestemmingsplannen voor de wijk. Wat zijn de mogelijkheden tot verbouwen van het huis? Wat is het energielabel? Zijn er mogelijkheden tot verduurzamen (en besparen)? Als je een mooi huis gevonden hebt, begint de aankoop!

De aankoop van een huis kent de volgende basisonderdelen:

1. Een bod uitbrengen
2. De hypotheek regelen
3. Akkoord met de Hypotheek Uitgangspunten
4. De offerte van de bank
5. Naar de notaris

1. Een bod uitbrengen

Na een oriënterend gesprek bij de financieel adviseur kan je een goed beeld hebben voor welk bedrag je een nieuw huis kan kopen. Als je dan een huis ziet wat je graag zou willen en kunnen kopen, kan je een bod uitbrengen. Houd er wel rekening mee dat bij de aankoop van een woning meer kosten komen kijken dan alleen de prijs van de nieuwe woning. Extra kosten zijn bijvoorbeeld: de notaris-, hypotheekadvies- en de NHG-kosten als je de woning met **Nationale Hypotheek Garantie** financiert. Bij een bestaand huis zijn de bijkomende kosten samen gemiddeld zo'n 6% van de aankoopprijs van het huis.

Zodra jij en de verkoper het eens zijn, stelt de verkoper een verkoopcontract op. In een verkoopcontract worden vaak **voorbehouden** opgenomen. Aan deze voorwaarden moet dan eerst worden voldaan om de koop definitief door te laten



gaan. Zo kan een huis gekocht worden op voorwaarden van financiering. Daarmee geldt dat de koop doorgaat als de koper zijn hypotheek voor het huis rond krijgt. Jij en de verkoper ondertekenen het koopcontract als aan alle ontbindende voorwaarden is voldaan. De koop is dan definitief.

2. De hypotheek regelen

Na het tekenen van het koopcontract regel je zo snel mogelijk je hypotheek. Daarvoor maak je een afspraak bij je adviseur. Voor het adviesgesprek onderteken je de **opdracht tot dienstverlening**, waarin staat wat de adviseur voor je doet en wat dat kost. Bij dit advies horen vaak ook de verschillende verzekeringen, zoals een overlijdensrisicoverzekering of een **inboedel- en opstalverzekering**. Na het adviesgesprek krijg je een persoonlijk financieel adviesrapport. Ga je akkoord met dit rapport? Dan vraagt je adviseur de **Hypotheek Uitgangspunten (HUP)** aan bij de hypotheekverstrekker.

3. Akkoord met de Hypotheek Uitgangspunten

Zodra de hypotheekverstrekker de aanvraag van jouw adviseur ontvangt, beoordeelt hij de aanvraag op basis van

de gegevens die hij digitaal ontvangt van jouw adviseur. Een hypotheek brengt ook bepaalde verplichtingen met zich mee. Daarom kijkt een bank onder andere naar je inkomen en de kenmerken van je huis. Kan je de hypotheeklasten betalen? Is alles in orde? Dan ontvang je (meestal binnen twee werkdagen) de Hypotheek Uitgangspunten (HUP). Samen met je adviseur bespreek je het document. Als je het eens bent kan je de HUP ondertekenen.

4. De offerte van de bank

Voor het definitief beoordelen van de hypotheekaanvraag heeft de hypotheekverstrekker nog een aantal documenten nodig. De adviseur helpt je bij het aanleveren daarvan. Na ongeveer twee weken krijg je van je adviseur, als alles akkoord is, de offerte. Zodra de hypotheekverstrekker de getekende offerte van jou terug ontvangen heeft, is de financiering akkoord en kan de koop doorgaan.

5. Naar de notaris

De hypotheekverstrekker neemt dan contact op met de notaris. In de koopovereenkomst staat bij welke notaris de hypotheek passeert. Meestal bepaalt de koper de notaris. Je kan als koper en verkoper

TIP

*Wil je later nog gaan verbouwen in je nieuwe huis? Bijvoorbeeld om de woning energiezuiniger te maken? Denk er dan aan om ook dit met je adviseur te bespreken. Met de **Verbouwregeling** van BLG Wonen laat je bij de notaris een hoger hypotheekbedrag inschrijven dan je direct nodig hebt voor de aankoop. De adviseur en hypotheekverstrekker bekijken op het moment van aanvragen van de heropname of je het kunt betalen. Op deze manier bespaar je een bezoek aan de notaris en de kosten daarvan.*

ook overleggen, zodat je de overdrachten van de oude en nieuwe huizen bij een en dezelfde notaris onderbrengt. Mogelijk dat je dan een korting kan bedingen.

Op de 'dag van passeren' kom je samen met de verkoper bij de notaris om de overdracht van het huis te regelen. Daarvoor onderteken je de **transportakte** en de **hypotheekakte**, de overeenkomst van geldlening met alle details van je hypotheek en een eventuele bouwdepotakte als je een deel van je hypotheek hebt gereserveerd voor een verbouwing. Na het ondertekenen ben je de eigenaar van het huis!



Wat doe je zelf?

Bij het kopen van een huis kan je meerdere zaken zelf regelen, bijvoorbeeld:

- een huis kiezen en de onderhandeling daarover regelen (met een makelaar);
- de adviesovereenkomst ondertekenen voordat je het adviesgesprek met de financieel adviseur die je hebt gekozen aangaat;
- in overleg met de adviseur alle gegevens bijvoorbeeld over je inkomen, het huis dat je koopt en de naam van de notaris aanleveren;
- het financieel adviesrapport, de Hypotheek Uitgangspunten, de uiteindelijke hypotheekofferte en de transport- en hypotheekakte ondertekenen;
- de betalingen van de maandelijkse hypotheeklasten.



Wat doet een adviseur?

De adviseur begeleidt je tijdens het financiële adviestraject, bijvoorbeeld:

- hij geeft een persoonlijk financieel advies, waardoor je weet wat voor jou de meest passende hypotheekmogelijkheid is;
- hij regelt de hypotheekaanvraag bij de hypotheekverstrekker en bespreekt de Hypotheek Uitgangspunten die daaruit volgt met jou;
- hij vertelt je welke gegevens er nodig zijn voor de definitieve hypotheekbeoordeling en stuurt deze gegevens naar de hypotheekverstrekker;
- hij regelt de definitieve hypotheekofferte en geeft bij de hypotheekvertrekker aan bij welke notaris jij de transport- en hypotheekakte wil ondertekenen.



Wat doet een hypotheekverstrekker?

De hypotheekverstrekker/bank:

- stuurt de Hypotheek Uitgangspunten op naar je adviseur;
- beoordeelt alle documenten;
- stuurt de hypotheekofferte op naar je adviseur;
- laat jou weten als de hypotheek is goedgekeurd;
- maakt het hypotheekbedrag over naar de notaris, die het naar de verschillende partijen overmaakt;
- incasseert de maandelijkse hypotheeklasten na de hypotheekverstrekking en stuurt je jaarlijks een jaaropgave.

TIP

De aankoop van een nieuw huis is bij een verhuizing slechts een van de stappen. Daarom zijn de bovengenoemde stappen in deze gids kort omschreven. Voor een uitgebreider overzicht raden we onze stappengids over de aankoop van een huis aan. Je kan deze gratis downloaden op blgwonen.nl.



Stap 4

Checklist voor je oude huis

wat je kan regelen in je oude huis

Zodra je weet wanneer je gaat verhuizen, is het handig om al vooruit te denken en een lijst te maken van de dingen die je moet regelen in je oude en je nieuwe huis en voor je verhuizing. Sommige zaken moet je al lang van te voren regelen en andere pas op de dag van de verhuizing, of zelfs later. Met de checklists in deze gids kan je voor jezelf een draaiboek van je verhuizing maken zodat je overzicht houdt en weet wanneer jij wat wilt doen. Vergeet daarbij niet een ruwe inschatting te maken van het budget dat je nodig hebt voor je verhuizing!

Checklist voor je oude huis

- Met de nieuwe bewoners van je oude huis en/of de oude bewoners van je nieuwe huis kan je bespreken of zij spullen willen (laten) overnemen. Gordijnen of bijvoorbeeld kasten kunnen zo op maat zijn gemaakt dat het niet handig is om deze mee te nemen. De spullen van elkaar overnemen, is dan een mooie oplossing.
- Begin op tijd met het opruimen van je huis. Iedereen heeft wel spullen in huis die je eigenlijk nooit gebruikt. Het kan schelen als je voor je verhuizing al regelmatig naar het afvalstation of een kringloopwinkel rijdt om die spullen weg te brengen. Dat scheelt weer tijd en moeite bij de verhuizing.

- Als je aan het inpakken gaat, is het handig om belangrijke papieren of kostbare spullen op een veilige plek te bewaren, zodat die niet kwijt raken in een van de vele dozen. Daarnaast is het handig om sommige spullen nog niet in te pakken en bij de hand te houden voor tijdens de verhuizing. Denk bijvoorbeeld aan:
 - voldoende eten en drinken voor tijdens de verhuizing;
 - een EHBO-doos voor onverwachte voorvallen of
 - je opgeladen(!) telefoon en oplader.
- Vlak voor de verhuizing kan je alvast lampen en gordijnen inpakken zodat die klaar liggen om mee te verhuizen. Als je besluit meubels uit elkaar te halen, zorg dan dat je de onderdelen merkt en schroeven goed bewaart zodat je de meubels snel weer in elkaar kan zetten. Ook het op tijd ontdooien van een koelkast en vrieskist of het aftappen van je wasmachine is handig. Zo hoef je op de dag van verhuizing geen apparaten te verhuizen waar het water nog uitloopt.

- Voordat je vertrekt is het handig om alle meterstanden van gas, water en elektriciteit op te nemen en door te geven aan de instanties die daar over gaan. Het opnemen van de standen doe je vaak samen met de nieuwe bewoners op het moment dat je samen een laatste 'inspectieronde' door je huis loopt. Zo kan je allebei de standen controleren.
- Ook het afsluiten van gas, water en elektriciteit kan een veilig gevoel geven.
- Als alle spullen uit het huis zijn gehaald, kan het handig zijn om nog een keer de zolder, schuur en kasten te checken of er geen spullen zijn achtergebleven. Controleer meteen nog even of alle deuren en ramen van je oude huis goed afgesloten zijn.

Stap 5

Checklist voor de verhuizing *wat je kan regelen voor de dag van de verhuizing*



Ook voor het verhuizen van alle spullen van het ene huis naar het andere huis, is het handig als je wat voorbereidingen treft. Of je nu verhuist met de hulp van vrienden en familie of van een professioneel verhuisbedrijf, loop de onderstaande checklist nog even langs!

Checklist voor het verhuizen

□ Bedenk of je de verhuizing zelf gaat doen of dat je een verhuisbedrijf inhuurt. Een verhuizing laten doen, kan je veel tijd en stress besparen. Er hangt wel een prijskaartje aan. Er zijn ook studentenservices, waarbij studenten voor een afgesproken bedrag je meehelpen verhuizen. Als je zelf wil gaan verhuizen moet je vervoer en verhuisdozen regelen. Bij een professionele verhuisservice zijn die vaak inbegrepen.

□ Het is handig als je post naar je nieuwe huis wordt gestuurd. Regel daarom op tijd je verhuisberichten. Maak daarvoor een lijst van instanties/mensen die een adreswijziging moeten ontvangen. Denk daarbij ook aan bijvoorbeeld je huisarts, tandarts, sportclubs en instanties als de Belastingdienst, verzekeraar en bank.

TIP

Verhuisberichten en adreswijzigingen regelen is vaak nog een hele klus. Om overzicht te houden zijn er prima online hulpmiddelen. Zo regel je makkelijk al je verhuisberichten en adreswijzigingen.

□ De verhuizing van hele zware of dure spullen kunnen om een aparte aanpak vragen. Zo kan je voor je duurdere spullen een tijdelijke

verhuisverzekering afsluiten. Of voor de verhuizing van zware meubels (bijvoorbeeld een piano) aparte verhuisafspraken maken. Vraag dit na bij het verhuisbedrijf dat je eventueel inschakelt.

TIP

Als je het verhuizen overlaat aan een professioneel verhuisbedrijf, geldt over het algemeen dat deze de door zijn toedoen ontstane schade moet vergoeden. Deze vergoeding vindt plaats op basis van de dagwaarde en niet op basis van de nieuwwaarde.

- Bij sommige werkgevers krijg je voor een verhuizing verlof. Vergeet niet om daar naar te vragen op je werk!
- Wanneer je (kleine) kinderen hebt of huisdieren, kan het handig zijn om daarvoor afspraken te maken met familie of vrienden voor de opvang ervan tijdens de verhuizing. Zo heb je zelf de handen vrij voor de verhuizing.

TIP

Controleer of je recht hebt op eventuele verhuisvergoedingen of subsidies. Ook kan het zijn dat er via je werkgever regelingen zijn waarvan je gebruik kunt maken.

- Op de dag zelf is het handig als de verhuswagen zo dicht mogelijk bij het huis kan staan. Denk eraan om een plek daarvoor te reserveren, door bijvoorbeeld je eigen auto er alvast neer te zetten.
- Heb je de verhuisdozen binnen? Bij het inpakken is het handig als je dozen markeert zodat duidelijk is welke spullen waar in het nieuwe huis neer gezet kunnen worden. Ook de volgorde waarop je verhuist kan helpen. Kasten die weer snel ingeruimd moeten worden, kun je het beste als eerste verhuizen. En spreek af wie in het oude huis en wie in de nieuwe woning de boel regelt. Met de juiste aanwijzingen verloopt de verhuizing soepeler.

Stap 6

Checklist voor je nieuwe huis

wat je alvast kan regelen voor je nieuwe huis

Ook voordat je daadwerkelijk in je nieuwe huis woont, zijn er al zaken die je op tijd moet regelen. Zo is het handig je bijtijds aan te melden voor scholen, kinderdagverblijven of sportclubs in een nieuwe wijk of woonplaats. En kan je misschien al rekening houden met de besteltijd voor gordijnen of vloerbedekking. We zetten alvast een paar van die dingen voor je op een rijtje zodat je je huis snel bewoonbaar kan maken.

Checklist voor je 'nieuwe' huis

- Zodra je de sleutel van je nieuwe huis hebt ontvangen, is het handig een paar setjes sleutels bij te laten maken. Zo loop je minder kans dat je straks een keer voor een dichte deur staat.
- Als je kinderen hebt en de verhuizing om een wisseling van kinderdagverblijf, school en/of sportclubs vraagt, is het handig je tijdig te oriënteren en in te schrijven.
- Neem ook alvast de maten van de nieuwe woning op. Zo kun je de indeling van de kamers plannen, weet je of je bestaande meubels gaan passen en kan je op tijd gordijnen of vloerbekleding bestellen.
- Het is voor veel Nederlanders een absolute must om goed werkende internet- en telefoonaansluitingen te hebben. Het is daarom handig tijdig zowel in je oude als nieuwe huis de abonnementen op te zeggen of aan te laten sluiten. Soms duurt het even voordat de abonnementen daadwerkelijk zijn gewijzigd.

- Een nieuw huis kan er ook voor zorgen dat je je verzekeringen, aan moet passen. Denk hierbij aan de WA-, **inboedel- en opstalverzekering**. Je financieel adviseur kan je hierbij helpen. Of je belt zelf naar je verzekeraar.
- Verhuis je naar een nieuwe woonplaats? Meld jezelf en eventuele familieleden dan als nieuwe inwoner(s) aan bij je nieuwe gemeente.

Is alles uitgepakt en staat alles op zijn plek? Veel mensen geven een 'housewarming party' voor familie en vrienden om de nieuwe woonplek te vieren. Of je dat ook doet, is aan jou. BLG Wonen wenst je hoe dan ook heel veel woonplezier in je nieuwe huis.



Begrippenlijst

Bijleenregeling | Regeling die geldt wanneer de overwaarde niet wordt gebruikt voor de financiering van de nieuwe woning. De regeling zorgt voor een beperking van de renteaftrek.

Courtage | De vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De makelaar heeft recht op courtage zodra door zijn bemiddeling een overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.

Dienstverleningsdocument | Verplicht document waarin de financieel adviseur vóór de start van het advies jou schriftelijk informeert over de werkzaamheden die hij gaat doen en de beloning die hij daarvoor vraagt.

Energielabel | Het energielabel laat de energieprestatie van de woning zien. De labelklassen voor woningen lopen van A t/m G, waarbij energiezuinige huizen een A-label krijgen. Het label is verplicht bij de verkoop van je huis.

Hypotheekakte | De akte waarmee jij en de hypotheeknemer (de instelling waarbij je een lening afsluit) het hypotheekrecht vastleggen. Dit gebeurt bij de notaris, die ook zorgt voor aantekening in het Kadaster.

Hypotheek Uitgangspunten | Document met een voorbeeldofferte, rentevoorstel en een lijst van alle benodigde documenten die nodig zijn om een hypotheek definitief aan te kunnen vragen.

Inboedelverzekering | Je bent met de inboedelverzekering onder andere verzekerd tegen waterschade, brand, diefstal en stormschade van de spullen die niet vastzitten aan je huis.

Nationale Hypotheek Garantie | Garantiestelling die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt afgegeven aan een bank, waardoor de bank ervan verzekerd is dat hij onder voorwaarden het uitgeleende geld terugkrijgt.

Opdracht tot dienstverlening | Een overeenkomst die je maakt met jouw financieel adviseur. In deze overeenkomst staat wat hij voor jou gaat doen en het bedrag dat jij hem daarvoor betaald.

Opstalverzekering | Met een opstalverzekering (ook wel een woonhuisverzekering genoemd) verzeker je je huis tegen schade die ontstaat door onder andere brand, inbraak of neerslag. Een opstalverzekering is verplicht bij het afsluiten van een hypotheek.

Overbruggingskrediet | Een overbruggingskrediet is een tijdelijke lening. Deze lening gebruik je als je de overwaarde van je oude woning voor de financiering van je nieuwe huis wil gebruiken, maar die overwaarde nog niet hebt ontvangen. Zodra je de overwaarde wel hebt ontvangen omdat het oude huis verkocht is, los je er het overbruggingskrediet mee af.

Overwaarde | Het verschil tussen de verkoopopbrengst van de oude woning en de eigenwoningschuld op diezelfde woning.

Rente Meeneemregeling | Een regeling waarbij woningbezitters onder voorwaarden de hypotheekrente en -voorwaarden mee kunnen verhuizen naar de volgende woning na verkoop van de oude woning.

Restschuld | Een restschuld ontstaat als de schuld op de eigen woning (het bedrag waarover hypotheekrente afgetrokken mag worden) hoger is dan de verkoopprijs van de woning, na aftrek van verkoopkosten. Verkoopkosten zijn bijvoorbeeld makelaarskosten en de kosten voor het verplichte energielabel.

(On)roerende zaken | Zaken die niet nagelvast aan de woning vastzitten, zoals vloerbedekking, gordijnen, zonwering en wat niet duurzaam met de grond verbonden is. Onroerende zaken zijn zaken die wel aan de woning of aan de grond vast zitten.

Transportakte | De akte waarin je de nieuwe eigenaar wordt van de woning. De akte wordt door de notaris opgemaakt bij de koop en verkoop van een huis.

Verbouwregeling | Een regeling waarbij je bij de notaris een hoger hypotheekbedrag laat inschrijven dan je direct nodig hebt voor de aankoop van je huis. Je hypotheek verhoog je pas op het moment dat je echt wilt verbouwen (een zogenaamde heropname). De adviseur en hypotheekverstrekker bekijken op het moment van aanvragen van de heropname of je het kunt betalen. Met de Verbouwregeling bespaar je een bezoek aan de notaris en de daarbij behorende kosten.

Voorbehouden | De voorwaarden waar aan voldaan moet worden om de koop definitief door te laten gaan. Voorwaarden zijn bijvoorbeeld de uitkomsten van een bouwkundige keuring of de verkoop van de woning van de koper. Veel voorkomend is ook de voorbehoud voor het verkrijgen van de hypothecaire lening.

WOZ-beschikking | WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken. In deze beschikking staat de fiscale waarde van jouw woning. De WOZ-waarde is de basis voor diverse belastingheffingen.

Colofon

De stappengids is een uitgave van BLG Wonen. Je kan deze stappengids downloaden en/of aanvragen via de klantenservice van BLG Wonen. Kijk voor meer informatie op blgwonen.nl.

Copyrights

In deze stappengids staat algemene informatie en er wordt geen advies in gegeven. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten ontleend worden. Overname van teksten is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van de uitgever.

December 2016



BLGwonen | kom verder