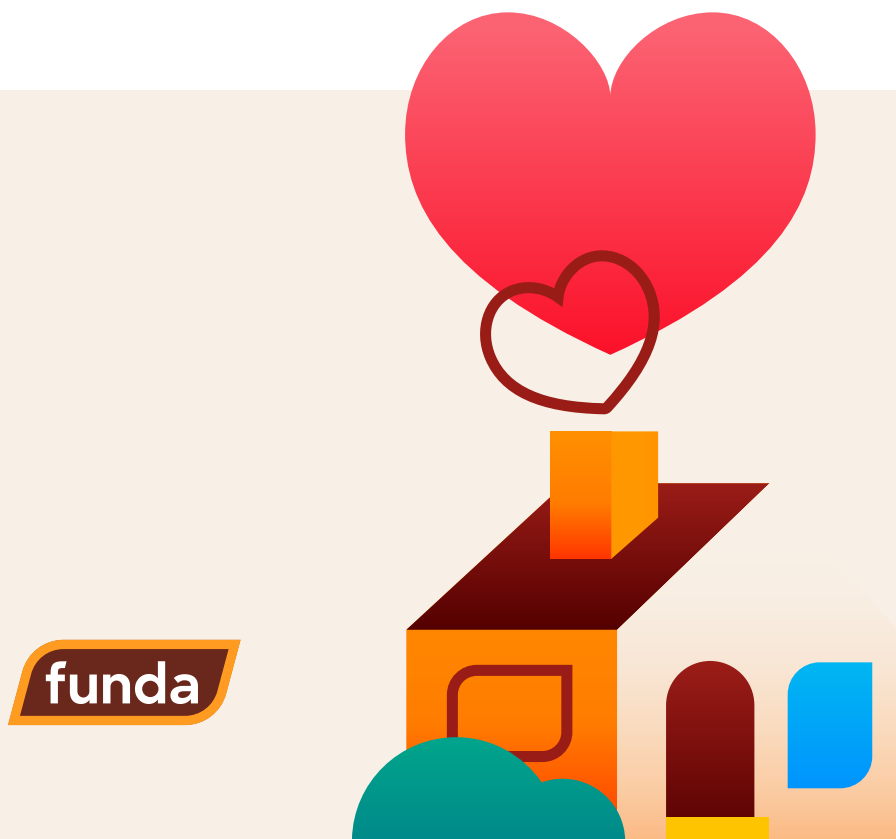


Snelgids

Starter op de woningmarkt



funda



Ook als je eerste huis nog niet alles heeft wat je wilt, helpt die aankoop je vooruit. Je bouwt vermogen en ervaring op, en vergroot je speelruimte voor de volgende stap.

Inleiding

De huizenmarkt voor starters

Een eerste huis kopen is een grote financiële stap en de concurrentie op de huizenmarkt is groot. Toch zijn er manieren om je kansen te vergroten. Met de juiste voorbereiding en slimme keuzes is een eigen huis misschien wel haalbaarder dan je denkt.

Wat je kunt verwachten



01 Kopen of huren?

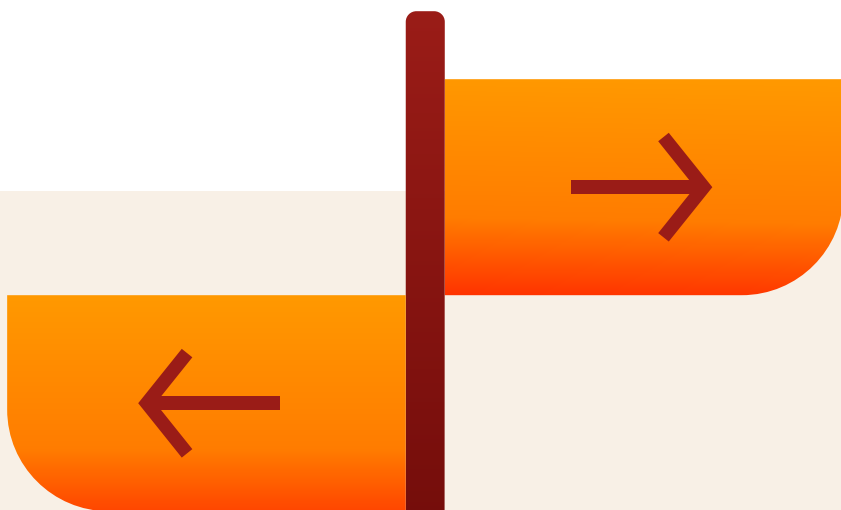
02 Goed voorbereid op huizenjacht

03 Voordelen en regelingen voor starters

04 Checklist: ben je goed voorbereid?

Kopen of huren?

De keuze tussen kopen of huren gaat vooral over tijd, geld en plannen voor de komende jaren. Blijf je langere tijd op dezelfde plek, dan loont kopen vaak. Verwacht je juist veranderingen, dan geeft huren meer flexibiliteit.



Welke keuze past bij jou?

Twijfel je nog? Doorloop dan de vragen in de beslisboom op de volgende pagina.



Beslisboom

Start



Weet je wat je maximaal kunt betalen aan maandlasten?

Ja

Nee

Ga eerst naar een financieel adviseur

Huren is verstandiger, kopen brengt hoge bijkomende kosten met zich mee die je in zo'n korte periode misschien niet terugverdient bij verkoop

Ja

Verwacht je binnen 2 jaar opnieuw te verhuizen?



Nee

Heb je voldoende eigen geld voor bijkomende kosten (zoals overdrachtsbelasting en taxatie)?



Nee

Spaar nog even door of kijk naar speciale regelingen voor starters
[> Ga naar hoofdstuk 3](#)

Ja

Vervolg



Goed voorbereid op huizenjacht

Een huis kopen begint met een goede voorbereiding. Van budget bepalen tot slim zoeken en bieden: met deze stappen vergroot je je kans op succes.

Stap 1: Weet wat je kunt lenen

Een realistisch budget voorkomt teleurstelling.

- > Plan een gratis oriëntatiegesprek met een hypotheek- of financieel adviseur.
- > Neem recente loonstroken, jaaropgaven en je spaarsaldo mee.
- > Doe zelf alvast online een berekening, maar laat een adviseur het echte bedrag vaststellen.

Met een helder budget reageer je sneller en kom je betrouwbaarder over bij verkopers.

Funda feature

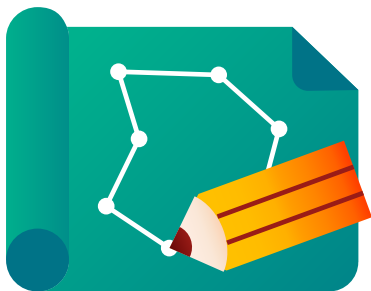
Gebruik de **maandlastenindicator** op Funda om direct een inschatting van je maandlasten te krijgen.



Meer weten?



- > Welke stappen doorloop ik in het aankoopproces?
- > Wat is de maximale hypotheek die ik kan krijgen?
- > Kan ik met een studieschuld een hypotheek krijgen?



Stap 2: Breng je wensen in kaart

Bepaal vooraf wat écht belangrijk is en waar je concessies op kunt doen. Wees realistisch: het perfecte huis blijkt zelden te bestaan.

- ✓ Maak een top 3 van must-haves
(bijvoorbeeld buurt, aantal kamers, buitenruimte)
- ✓ Schrijf ook op wat je níet wilt

Waar je beter geen concessies op doet

- ✗ Dingen die je niet of moeilijk kunt veranderen, zoals ligging aan een drukke weg of een onhandige indeling.
- ✗ Ernstige gebreken of hoge lasten die je budget onder druk zetten.



Expert tip

‘Een eerste huis hoeft niet perfect te zijn. Zie het als een springplank. Zoek iets verder weg of kies voor minder vierkante meters, maar wees kritisch op zaken die je niet kunt veranderen’

– Bert Jonker, NVM-makelaar

Meer weten?

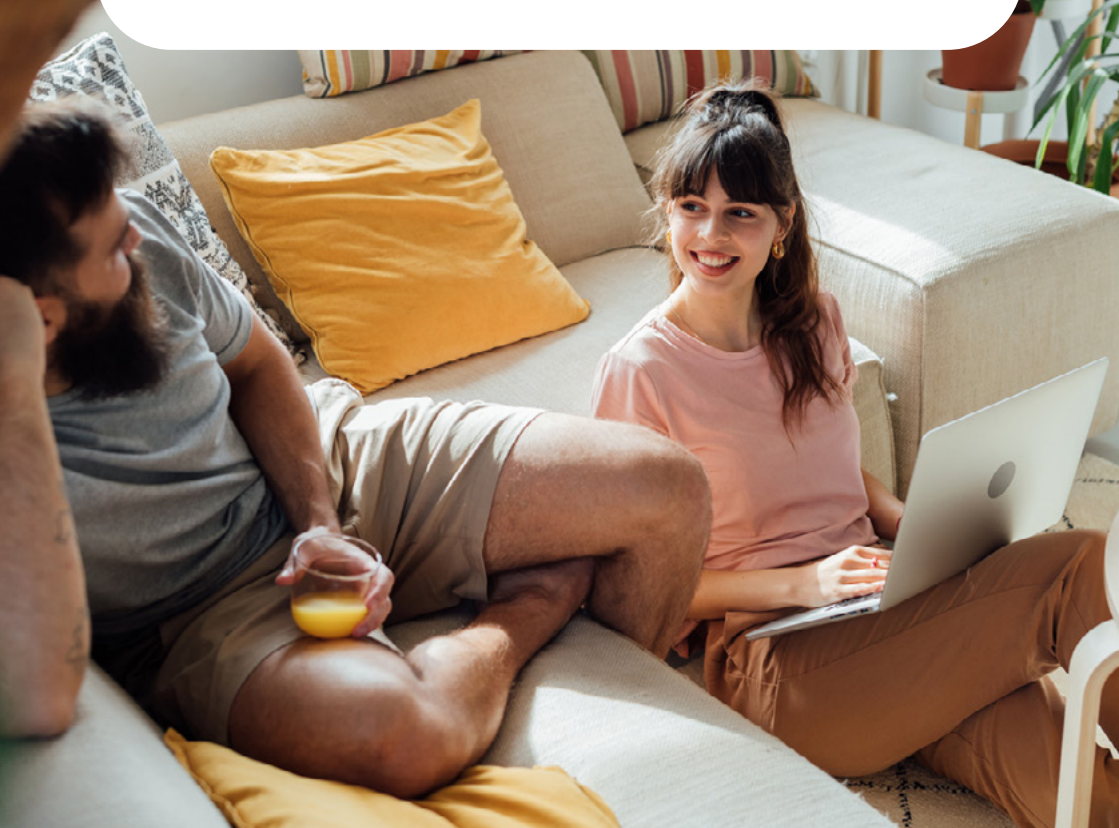


- > Samen kopen, maar niet dezelfde wensen?
- > Hoe nu concessies doen op een woonhuis je later kan helpen

Stap 3: Slim zoeken op Funda

Als je de functies van Funda handig inzet, bespaar je tijd en vergroot je je kansen.

- Maak een Funda-account aan, voer je filters in en zet meldingen aan voor nieuw aanbod.
- Gebruik de kaartweergave om buurten net buiten je eerste voorkeur te verkennen of filter op reistijd.
- Vink alleen je harde eisen aan en denk in mogelijkheden, niet alleen in kamers.
- Probeer de functie 'Teken je zoekgebied' om je eigen zoekgebied af te bakenen of zoek eens op trefwoord.



Stap 4: Haal alles uit een bezichtiging

Bij een bezichtiging voel je of een huis écht bij je past.

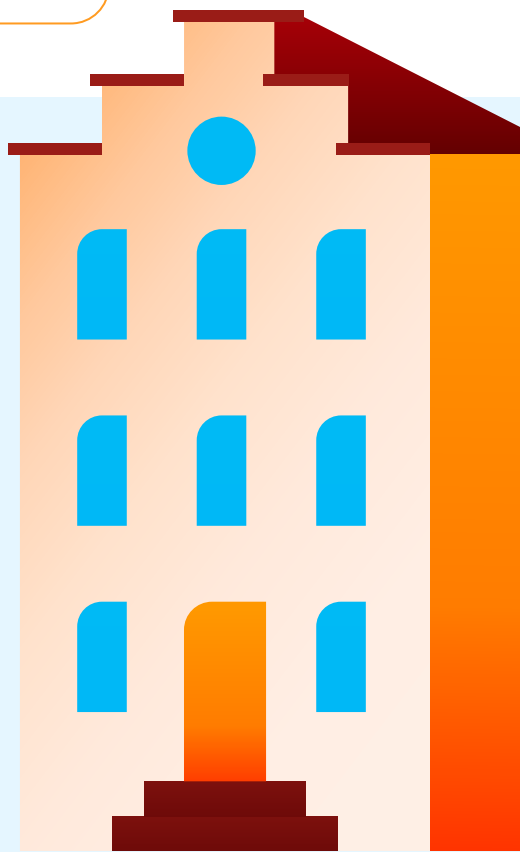
Vorbereiden

- > Verken de buurt.
- > Maak vooraf een vragenlijst en neem die mee.
- > Overweeg om een aankoopmakelaar mee te nemen: die kijkt kritischer, signaleert risico's én vergroot de kans dat je serieus genomen wordt.

 **Download hier** de bijlage met voorbeeldvragen en ruimte om je eigen vragen of aandachtspunten op te schrijven voor een volgende bezichtiging.

Tijdens het bezoek

- > Check onderhoud en installaties, test kranen en sanitair.
- > Maak foto's in overleg met de verkoopmakelaar, noteer je indrukken.
- > Laat gerust zien dat je enthousiast bent, maar houd je maximale budget voor jezelf.





‘Mijn makelaar behoedde me voor een potentiële ramp.’

– Koper Dimitrije > Lees sleutelverhaal

De toegevoegde waarde van een aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar kent de markt, ziet aandachtspunten die jij misschien mist, en kan je helpen om sneller binnen te komen bij populaire woningen.

Funda feature

Vind eenvoudig een passende NVM-aankoopmakelaar bij jou in de buurt via funda.nl/makelaar-zoeken.



Meer weten?



- > Hoe gaat een bezichtiging in zijn werk?
- > Welke vragen stel je tijdens een bezichtiging?
- > Zo maakt een aankoopmakelaar écht het verschil.

Stap 5: Tactisch bieden

Een bod uitbrengen vraagt om strategie. Door vooraf je grenzen te bepalen en slim te onderhandelen, vergroot je je kans op succes. Een aankoopmakelaar kan je hierbij helpen.

Zo pak je het aan

Bepaal je openingsbod, streefbedrag en absolute grens.



Leg ontbindende voorwaarden vast, bijvoorbeeld voor de financiering of bouwkundige keuring.



Check hoelang het huis te koop staat en hoeveel belangstelling er is.



Bevestig je bod altijd per mail, inclusief prijs, voorwaarden en je contactgegevens.



Extra tip

Met een aankoopmakelaar sta je sterker: verkopers vertrouwen er eerder op dat jij de financiering geregeld krijgt.

Meer weten?



- > [Bieden op een huis: hoe pak ik dit aan?](#)
- > [Welke ontbindende voorwaarden in een koopakte zijn belangrijk voor mij?](#)

Hoofdstuk 3

Financiële voordelen en regelingen voor starters

Voor veel starters is de financiering het grootste obstakel. Gelukkig zijn er regelingen die een eerste huis nét iets haalbaarder maken. Laat je goed adviseren en bekijk welke optie bij jouw situatie past.

Duokoop

- Jij en het Duokoopfonds kopen ieder een deel van het huis.
- Lagere maandlasten, later kun je het Duokoopdeel erbij kopen.
- Alleen mogelijk voor huizen die met **Duokoop** worden aangeboden.

Starterslening

- Aanvullende lening via de gemeente als je net tekortkomt.
- Vaak de eerste jaren geen rente en aflossing.
- Voorwaarden verschillen per gemeente.

KoopGarant en KoopStart

- Kopen met korting op de marktwaarde via corporatie of ontwikkelaar.
- Bij **KoopGarant** is er een terugkoopafspraken, bij **KoopStart** verkoop je zelf.
- Let goed op de verrekening bij verkoop.

Nationale Hypotheek Garantie, NHG

- Extra zekerheid bij financiële tegenslag.
- Vaak een lagere rente.
- Alleen mogelijk binnen de actuele **NHG**-grens en voorwaarden.

Familiehypotheek

- **Lenen van ouders of familie** onder officiële hypotheekafspraken.
- Flexibeler en fiscaal gunstig als het goed wordt vastgelegd.
- Schakel altijd een adviseur en notaris in.

Startersvrijstelling van overdrachtsbelasting

- Tot je 35ste betaal je **geen overdrachtsbelasting** (2%) bij aankoop van je eerste huis. Geldt alleen bij een al bepaalde maximale woningwaarde (in 2026 tot € 555.000).



Extra tip

Door creatief naar financieringsopties te kijken, kun je soms eerder instappen en sneller beginnen met vermogensopbouw.

Meer weten?



> Vier goedkopere manieren om als starter te kopen.

De laatste check

Met deze checklist zie je in één oogopslag of je goed voorbereid bent op het kopen van een huis. Hoe meer vinkjes je zet, hoe sterker je staat.



Gedaan?
Vink het af!

- ✓ Budget bepaald en hypotheekadviseur gesproken.
- ✓ Wensenlijst opgesteld met top 3 must-haves.
- ✓ Zoekopdrachten opgeslagen in je Funda-account en meldingen aangezet.
- ✓ Aankoopmakelaar gesproken of ingeschakeld.
- ✓ Eerste bezichtigingen gepland en vragenlijst klaar.
- ✓ Inzicht in wat je maximaal wilt betalen.
- ✓ Mogelijkheden voor startersregelingen en vrijstelling overdrachtsbelasting onderzocht.



Veel succes met je zoektocht

Wil je meer weten? In [Meer weten](#)
vind je nog meer praktische tips,
uitgebreide uitleg en inspiratie voor
elke stap in het koopproces.

