

GRATIS GIDS VOOR STARTERS

Wat winnende starters *anders* doen

De markt is krap, maar jouw kansen zijn groter dan je denkt.
In 5 stappen van budget tot sleutel, met de tips die het verschil maken.

IN DEZE GIDS

- ✓ Hoeveel je écht kunt besteden, en 8 manieren om méér te lenen
- ✓ Hoe je een woning wint zonder het hoogste bod
- ✓ Waar je op let bij een bezichtiging, zodat je geen miskoop doet
- ✓ Twee echte verhalen, een printbare checklist en alle begrippen in gewone taal

1

Budget

2

Zoeken

3

Bezichtigen

4

Bieden

5

Sleutel



Wonen

**Geschreven door Jan Kalverdijk**

K-Register Makelaar Taxateur en oprichter van CoopHuis

Leestijd ca. 12 minuten

Haast? Lees alleen de kaders.

EERST DIT

Het ligt niet aan jou

Je bent steeds net te laat bij een bezichtiging. Je wordt alweer overboden. En je twijfelt of je te veel biedt, of juist te weinig. Herkenbaar? Dat ligt niet aan jou. **De markt staat scheef**, en dat voel je het hardst precies waar jij zoekt: bij de betaalbare starterswoning.

384.000woningen tekort in
Nederland

ABF RESEARCH, 2026

7 op 10woningen verkocht boven
de vraagprijs, gemiddeld
4,6% erboven

NVM, 2026

3%van alle koopwoningen is te
financieren voor een
alleenstaande starter

CALCASA

Geen wonder dat maar 18% van de starters verwacht binnen een jaar een huis te kopen. Toch **kán** het wel. Er zijn veel meer manieren om het slim aan te pakken dan de meeste starters denken. Vaak kun je zelfs meer lenen dan je denkt (pagina 4). **Het hoogste bod is er maar één van, en vaak niet de beste.**



Hoi, ik ben Jan

Als K-Register Makelaar Taxateur en oprichter van CoopHuis help ik starters aan hun eerste huis. Ik sta altijd aan de kant van de koper, tegenover de verkopende makelaar. In deze gids deel ik wat ik in de praktijk elke dag zie werken.

ZO ZIET JOUW ROUTE ERUIT



ZO LEES JE DEZE GIDS

💡 SUPER-TIPDe tip die het verschil
maakt**⚠️ LET OP**Valkuilen en
misverstanden**🛡️ COOPHUIS**Wat wij voor je
regelen**✓ IN HET KORT**Wat je na elke stap
gedaan hebt

1

STAP 1 • BUDGET

Weet wat je kunt (en mag) betalen

Begin niet bij de huizen, maar bij je budget. Hoeveel je maximaal kunt lenen, hangt af van je inkomen en van de **getaxeerde waarde** van de woning. Daar komen de kosten koper nog bovenop: reken op zo'n 4 tot 6% van de koopsom. Als starter betaal je vaak minder, dankzij de startersvrijstelling (zie pagina 5).

Hoeveel spaargeld heb je nodig?

Dit is de vraag die bijna elke starter vergeet te stellen. Je hypotheek is maximaal 100% van de woningwaarde. Deze vier dingen betaal je dus meestal zelf:

1 Kosten koper

Notaris, taxatie, advies en eventueel een aankoopmakelaar. Die kun je niet meefinancieren.

2 Een gat tussen bod en taxatie

Bied je €450.000 en wordt de woning getaxeerd op €440.000? Dan betaal je die €10.000 zelf.

3 Waarborgsom

Meestal 10% van de koopsom, kort na het tekenen. Geen spaargeld? Met een bankgarantie betaal je alleen een kleine vergoeding.

4 Een buffer

Voor de verhuizing, de inrichting en de kosten die je niet ziet aankomen.

⚠ LET OP • BIEDEN BOVEN DE VRAAGPRIJS

"Alles wat je boven de vraagprijs biedt, moet je uit eigen zak betalen." Dat hoor je vaak, maar zo simpel is het niet. De bank kijkt naar de getaxeerde waarde, niet naar de vraagprijs.

Voorbeeld: een woning staat te koop voor €435.000 en wordt getaxeerd op €464.000. Dan kun je een bod van €450.000 helemaal meefinancieren. **Maar:** dat werkt alleen als de taxatie minstens even hoog uitvalt als je bod. Valt de taxatie lager uit, dan betaal je het verschil wél zelf.

De vraagprijs is vooral een strategieprijs van de verkoper, bijvoorbeeld om meer kijkers te trekken. Weet dus wat een woning écht waard is (meer daarover in stap 4).

STAP 1 · BUDGET (VERVOLG)

Je kunt vaak meer lenen dan je denkt

Veel starters gaan uit van het bedrag uit een online rekentool. Maar die rekent met de standaard. In de praktijk zijn er vaak **meer mogelijkheden om je budget, binnen de regels, flink te verhogen**. Dit zijn de acht die wij het vaakst zien werken:

1 Praat met je baas over je contract

Tijdelijk contract? Met een intentieverklaring van je werkgever telt je inkomen alsof je vast in dienst bent. Dat is vaak gewoon bespreekbaar.

2 Familiebanc

Leen (een deel) van je ouders. Je betaalt rente en aflossing aan hen in plaats van aan de bank. Goed vastgelegd is de rente gewoon aftrekbaar.

3 Kies 10 jaar rentevast of langer

Bij een kortere periode rekent de bank met minimaal 5% toetsrente. Bij 10 jaar of langer met je echte rente. Dat scheelt vaak flink.

4 Een zuinig huis = meer lenen

In 2026 leen je bij label A of B € 10.000 extra, bij A+ en hoger € 20.000 tot € 40.000. Ga je verduurzamen? Dan kan er tot € 20.000 bij.

5 Laat toeslagen meetellen

Structureel overwerk, onregelmatigheidstoeslag of een vaste bonus? Met een inkomensbepaling via het UWV telt dat vaak mee.

6 Samen kopen

Met je partner, een broer of een vriend? Het tweede inkomen telt volledig mee. Leg wel goed vast wie wat inbrengt.

7 Studieschuld? Valt vaak mee

Sinds 2024 telt je werkelijke maandbedrag aan DUO, niet je totale schuld. Vaak weegt die daardoor minder zwaar dan je denkt.

8 Kies de juiste geldverstrekker

Niet elke bank rekent hetzelfde. De ene is soepeler bij een flexcontract of zzp-inkomen dan de andere. Vergelijken loont dus.

Let op: meer lenen kán, maar het moet ook passen. Kijk niet alleen naar je maximale hypotheek, maar ook naar wat je elke maand prettig kunt betalen.

ZO HELPT COOPHUIS

Onze adviseur zet al deze opties op een rij, vergelijkt meer dan 50 geldverstrekkers en rekent uit wat het jou oplevert. Vaak het verschil tussen nét niet en wél kunnen bieden.

STAP 1 · BUDGET (VERVOLG)

Wat kost kopen nou écht?

Kosten koper voor een starter bij een woning van €350.000: links met een losse hypotheekadviseur en aankoopmakelaar, rechts via CoopHuis.

Kostenpost	LOS INGEHUURD	VIA COOPHUIS
Overdrachtsbelasting (2%)	€ 7.000	€ 7.000
Startersvrijstelling	- € 7.000	- € 7.000
Notaris (leverings- en hypotheekakte)	± € 1.800	± € 1.800
Taxatie	± € 800	± € 800
Hypotheekadvies	± € 3.000	€ 2.250
Aankoopmakelaar	± € 3.750	€ 1.250
Totaal kosten koper	± € 9.350	± € 6.100
Jouw voordeel via CoopHuis		± € 3.250

Zonder aankoopmakelaar ben je los ± € 5.600 kwijt, maar dan onderhandelt niemand voor je. Met NHG (2026: tot € 470.000) komt er een eenmalige borgtochtprovisie bij. Bedragen zijn een indicatie.

Startersvrijstelling

18 tot 35, eerste keer, je gaat er zelf wonen en de koopsom is maximaal € 555.000 (grens 2026)? Dan betaal je géén overdrachtsbelasting. Eenmalig te gebruiken.

Starterslening

Veel gemeenten bieden er vaak een aan tot zo'n € 65.000. Handig als er een gat zit tussen je hypotheek en de koopsom. Check het bij je gemeente.

SUPER-TIP

Laat vooraf uitrekenen tot welk bedrag je écht kunt gaan, ook als je moet overbieden. Onze adviseur zoekt uit waar jij recht op hebt en of je maximale hypotheek nog omhoog kan.

[Doe de gratis budget check →](#)

IN HET KORT · STAP 1

- ✓ Laat je maximale budget vooraf uitrekenen
- ✓ Zet spaargeld apart voor kosten koper en een buffer
- ✓ Check de startersvrijstelling en een starterslening

STAP 2 · ZOEKEN

2

Weet wat je zoekt, en wees er als eerste bij

Je krijgt zelden alles wat je wilt. Maak daarom twee lijstjes: wat **moet** je huis écht hebben, en wat **mag**, maar is niet noodzakelijk? Wees eerlijk tegen jezelf: wat weegt voor jou het zwaarst, de locatie, de ruimte of de staat van het huis?

Moet

VOORBEELD

- Twee slaapkamers
- Maximaal 30 minuten reizen naar je werk
- Een eigen buitenruimte

Mag

VOORBEELD

- Een nieuwe keuken
- Een tweede toilet
- Parkeren voor de deur

Onze **gratis woonwensenlijst** helpt je hierbij. Je krijgt scherp wat je zoekt, én of dat realistisch is binnen je budget.

[↓ Download de wensenlijst](#)

Zet je zoekopdracht slim in

Filter niet te streng

Een huis dat nu niet perfect is, kan na een kleine verbouwing wél precies passen.

Zoek ook iets onder je budget

Er wordt vaak overboden. Een woning onder je maximum geeft je ruimte om mee te bieden.

Zet meldingen aan

Een gerichte zoekopdracht op Funda zorgt dat nieuw aanbod als eerste bij jou binnenkomt.

 SUPER-TIP

Snelheid wint. Zorg dat je nieuw aanbod als eerste ziet én snel kunt gaan kijken. Vertel je baas alvast dat je huizen bezichtigt en af en toe een uurtje weg moet. Een bezichtiging gaat even voor. Dan ben jij niet meer degene die net te laat belt.

IN HET KORT · STAP 2

✓ Maak je moet- en mag-lijstje

✓ Zet een slimme zoekopdracht met meldingen aan

✓ Maak ruimte in je agenda om snel te kijken

STAP 3 · BEZICHTIGEN

3

Bezichtig als een pro (en koop een góéd huis)

Een mooie keuken, een visgraatvloer en vers stucwerk verkopen zichzelf. Maar daar zit het probleem niet. **De dure verrassingen zitten in wat je niet ziet.**

Hier let je op

Fundering

Vooraf bij oudere huizen. Vraag naar onderzoek of herstel.

Kruipruimte

Vocht of water onder de vloer zegt veel over het huis.

Dak

Hoe oud is de dakbedekking? Zie je vlekken op zolder?

Kozijnen

Druk eens op het hout. Zacht hout wijst op houtrot.

Energielabel

Bepaalt je energierekening en wat je moet verduurzamen.

VvE (appartement)

Hoeveel zit er in de pot? Is er een onderhoudsplan?

Twijfel je over de bouwkundige staat? Laat een keurder kijken en neem de keuring op als **ontbindende voorwaarde** in je bod.

[↓ Download de checklist](#) **ZO HELPT COOPHUIS**

We kennen de typen woningen in Nederland, beoordelen het funderingsrisico, adviseren of een bouwkundige keuring nodig is en checken de VvE én de juridische kant. Zo koop je een goed huis, en geen miskoop.

 SUPER-TIP · KIJK NAAR WAT HET KÁN WORDEN

Nieuwe keuken ± €12.000

Nieuwe vloer ± €6.000

Badkamer ± €15.000

Past de woning na zo'n verbouwing wél bij je wensen? Reken de kosten mee in je bod. Vaak financiert je ze mee met een verbouwingshypotheek. En: **kluswoningen worden minder bekeken en minder overboden.** Minder concurrentie voor jou dus.

IN HET KORT · STAP 3 **Neem de checklist mee naar elke bezichtiging** **Twijfel? Keuring als voorwaarde in je bod** **Reken verbouwkosten mee in je bod**

STAP 4 · BIEDEN · DE BELANGRIJKSTE STAP

4

Bied slim: de beste prijs, niet per se de hoogste

Bij een **inschrijving** doe je één keer een bod, dus dat moet meteen goed zijn. Bijna elke starter denkt dan dat het hoogste bod wint. Dat is niet zo. Een bod is meer dan een bedrag: het gaat ook om je voorwaarden en je snelheid. En verkopers kiezen verrassend vaak voor zekerheid.

DE TIP DIE HET VERSCHIL MAAKT

Laat het financieringsvoorbehoud vallen, maar dan veilig

Normaal is dat riskant: krijg je je hypotheek niet rond, dan betaal je 10% boete (op €400.000 is dat €40.000). Maar de verkoper heeft vaak zelf al een ander huis gekocht en wil zekerheid. Daarom kiest hij vaak liever **een lager bod zonder voorbehoud dan een hoger bod mét**.

Hoe doe je dat veilig?

Door je financiering vóór het bieden zo ver mogelijk rond te hebben. Bij CoopHuis werken makelaar en hypotheekadviseur als één team, zodat we dat vooraf met je regelen. Hoe precies? Dat leggen we uit in een [vrijblijvend gesprek](#).

 SUPER-TIP

Bepaal je maximum vóórdat je biedt, en houd je hoofd koel. Kijk naar wat vergelijkbare huizen in de buurt écht hebben opgebracht: verkoopprijzen, geen vraagprijzen. Staat een woning al langer te koop? Dan is er vaak ruimte om te onderhandelen.

IN HET KORT · STAP 4

- ✓ Bekijk verkoopprijzen van vergelijkbare huizen
- ✓ Leg je maximum vast vóór je biedt
- ✓ Win met zekerheid, niet alleen met geld

Benieuwd hoe dit in het echt uitpakt? Lees de case op de volgende pagina →

ZO GING HET IN HET ECHT · ALKMAAR

€ 10.200 lager geboden, en tóch gewonnen

Een stel uit Leiden zocht een eengezinswoning in Alkmaar. De woning werd verkocht bij inschrijving, met flink wat concurrentie.

€ 439.000

vraagprijs

13

bezoeken

5

biedingen

1

inschrijving, één kans

1

De analyse

We keken naar wat vergelijkbare woningen écht hadden opgebracht. De markt zat rond € 460.000 à € 465.000.

2

Het bod

We boden € 450.800 en lieten het financieringsvoorbehoud op een veilige manier vallen.

3

De keuze

De verkoper had net zelf een huis in Duitsland gekocht en had zekerheid nodig. Hij koos óns bod.

DE CIJFERS NAAST ELKAAR

Hoogste bod (mét voorbehoud)

€ 461.000**Ons bod (zónder voorbehoud) · gewonnen****€ 450.800**

Taxatiewaarde achteraf

€ 464.000**€ 10.200**

onder het hoogste bod

€ 13.200

onder de taxatiewaarde

100%

gefinancierd, want de taxatie lag hoger dan het bod

"Zekerheid is geld waard."

STAP 5 · KOOP & SLEUTEL

5

Van geaccepteerd bod tot de sleutel

Je bod is geaccepteerd. Gefeliciteerd! Zo ziet de rest van je route eruit:

1

Koopovereenkomst tekenen

Check vóór je tekent welke clausules erin staan en welke termijnen er gelden.

2

3 dagen wettelijke bedenktijd

In deze dagen kun je zonder reden en zonder kosten van de koop af.

3

Waarborgsom of bankgarantie

Meestal 10% van de koopsom, binnen een paar weken. Je adviseur regelt de bankgarantie.

4

Ontbindende voorwaarden

Financiering of keuring niet rond binnen de afgesproken termijn? Dan kun je nog van de koop af.

5

Taxatie en hypotheekofferte

De taxateur bepaalt de waarde. Daarna volgt je definitieve hypotheekofferte.

6

Eindinspectie

Vlak voor de overdracht loop je nog één keer door het huis. Sla deze nooit over.

7

Naar de notaris

Je tekent de hypotheekakte en de leveringsakte.

**De sleutel!**

Het huis is officieel van jou.

**SUPER-TIP**

De koop is pas écht rond als je bij de notaris bent geweest. Plan de laatste stappen dus goed en houd de termijnen in de gaten. Hoe lang duurt het allemaal? Via CoopHuis koop je gemiddeld binnen zo'n 2 à 3 maanden een woning.

IN HET KORT · STAP 5

Lees de koopovereenkomst goed vóór je tekent



Regel op tijd je waarborgsom of bankgarantie



Plan de eindinspectie vóór de notaris

WAT JE VAAK HOORT

Mythes & misverstanden

✗ "Het hoogste bod wint altijd."

✓ Voorwaarden en zekerheid wegen vaak zwaarder. Zie de case op pagina 9.

✗ "Je kunt pas gaan kijken als je hypotheek rond is."

✓ Een budgetberekening is genoeg om te beginnen. Wel geldt: hoe beter je financiering voorbereid is, hoe sterker je bod.

✗ "Een aankoopmakelaar is te duur."

✓ Zet het af tegen te veel betalen of een miskoop. En met no cure, no pay betaal je alleen als je echt een huis koopt.

ZO GING HET IN HET ECHT · HEERHUGOWAARD

Een huis met tuin, zonder inschrijving

€ 350.000

budget

12

andere bezichtigingen
afgezegd

12:00 uur

bod geldig tot de volgende
dag

De situatie. Een alleenstaande moeder met twee zoontjes woonde in een huurappartement met één slaapkamer. Ze wilde een huis met tuin, en dat is met dit budget lastig.

De aanpak. We vochten niet mee om de mooiste, instapklare woningen. We zochten een net huis dat ze zelf "eigen" kon maken met een nieuwe vloer en een likje verf. Huizen met te veel achterstallig onderhoud vielen af, dankzij de checklist.

De doorbraak. We gingen snel kijken en deden een bod dat geldig was tot de volgende dag 12:00 uur, met een persoonlijke brief over haar verhaal. Voor deze verkopers, die er 20 jaar woonden, maakte het uit aan wie ze verkochten. Ze zeiden de andere 12 bezichtigingen af en gunden het huis aan haar.

*Je wint niet met de hoogste prijs.
Je wint met de slimste aanpak.*

JOUW CHECKLIST

Van budget tot sleutel

Print deze pagina en vink af.

1 • BUDGET

- ☐ Budget laten uitrekenen
- ☐ Opties om meer te lenen besproken (p. 4)
- ☐ Spaargeld apart voor kosten koper en buffer
- ☐ Startersvrijstelling en starterslening gecheckt

2 • ZOEKEN

- ☐ Woonwensenlijst ingevuld (moet en mag)
- ☐ Zoekopdracht met meldingen aangezet
- ☐ Werkgever ingelicht, agenda flexibel

3 • BEZICHTIGEN

- ☐ Bezichtigingschecklist bij de hand
- ☐ Fundering, dak, kruipruimte en VvE gecheckt
- ☐ Besloten of een bouwkundige keuring nodig is

4 • BIEDEN

- ☐ Verkoopprijzen in de buurt bekeken
- ☐ Maximum bod vastgesteld
- ☐ Voorwaarden en opleverdatum bepaald

5 • KOOP & SLEUTEL

- ☐ Koopovereenkomst gecontroleerd
- ☐ Waarborgsom of bankgarantie geregeld
- ☐ Eindinspectie gepland

HULP NODIG BIJ EEN STAP?

Plan een gratis gesprek van 30 minuten. Je zit nergens aan vast.

coophuis.nl/gratis-gesprek

Begrippen in gewone taal

Kosten koper

De kosten bovenop de koopsom, zoals notaris, taxatie en advies.

Inschrijving

Verkoopmethode waarbij iedereen één keer een bod uitbrengt, vóór een vaste deadline.

Ontbindende voorwaarden

Afspraken waarmee je de koop binnen een termijn kunt ontbinden, zoals bij financiering of keuring.

Waarborgsom

Zekerheid (meestal 10%) die je na het tekenen stort of met een bankgarantie regelt.

Taxatie

Een onafhankelijke waardebeoordeling. De bank baseert je hypotheek hierop.

Financieringsvoorboud

Afspraak dat je kosteloos van de koop af kunt als je hypotheek niet rondkomt.

NHG

Nationale Hypotheek Garantie: een vangnet als je niet meer kunt betalen, vaak met lagere rente. In 2026 tot € 470.000.

Leveringsakte

De akte bij de notaris waarmee het huis officieel van jou wordt.

ZELF, OF SAMEN?

Je staat er niet alleen voor



Nog vragen na het lezen? Logisch. Plan gerust een **gratis gesprek van 30 minuten** met mij. Ik leg het proces rustig uit, geef tips voor jouw zoektocht en beantwoord al je vragen. Het kost niets en je zit nergens aan vast.

LOS REGELEN

Hypotheekadviseur	± € 3.000
-------------------	-----------

Aankoopmakelaar	± € 3.750
-----------------	-----------

Samen	± € 6.750
--------------	------------------

VIA COOPHUIS

Hypotheekadviseur	inbegrepen
-------------------	------------

Aankoopmakelaar	inbegrepen
-----------------	------------

Samen, incl. btw	€ 3.500
-------------------------	----------------

- ✓ **Onafhankelijke hypotheekadviseur** die meer dan 50 geldverstrekkers vergelijkt en de hypotheek kiest met de beste voorwaarden voor **jouw** situatie.
- ✓ **Gecertificeerd aankoopmakelaar** die voor je onderhandelt. Binnen 24 uur een volledig aankooprapport, dat we samen bespreken.
- ✓ **No cure, no pay:** koop je geen woning, dan betaal je ons helemaal niets.

[Plan een gratis gesprek →](#)

Of lees eerst wat anderen zeggen: 5 sterren op Google ·

Hoe je het ook aanpakt, alleen of samen met ons:
heel veel succes met het vinden van jouw nieuwe thuis.

Jan Kalverdijk

K-Register Makelaar Taxateur · oprichter van CoopHuis

Deze gids is algemene informatie en geen financieel of juridisch advies. Bedragen en regelingen (NHG-grens, startersvrijstelling, starterslening, kosten koper) veranderen en verschillen per situatie en gemeente. Check altijd de actuele cijfers. Stand: oktober 2026. © CoopHuis