



GM

KOOPGIDS 2025

Uw Complete Gids voor Woningkoop

Glodinas Makelaardij

Website: www.glodinasmakelaardij.nl

Email: cihat@glodinasmakelaardij.nl

Telefoon: (6) 81 34 85 51

Adres: Den Haag, Nederland

Inhoudsopgave

1. Welkom bij Glodinas Makelaardij	3
2. Voorbereiding op de Woningkoop	5
3. Het Zoekproces	9
4. Een Bod Uitbrengen	13
5. Juridische en Technische Aspecten	16
6. Financiering van uw Aankoop	20
7. Het Afsluitingsproces	23
8. Na de Aankoop	26
9. Den Haag Marktinzichten	28
10. Handige Checklists en Bronnen	31
11. Over Glodinas Makelaardij	33

1. Welkom bij Glodinas Makelaardij

Uw Partner in de Woningkoop

Welkom bij de uitgebreide koopgids van Glodinas Makelaardij. Het kopen van een woning is een van de belangrijkste beslissingen in uw leven, en wij zijn er om u bij elke stap te begeleiden. Met onze jarenlange ervaring in de Den Haag vastgoedmarkt helpen wij u om uw droomhuis te vinden tegen de beste voorwaarden.

Waarom Kiezen voor een Professionele Makelaar?

In de complexe wereld van vastgoed is professionele begeleiding onmisbaar. Een ervaren makelaar biedt u niet alleen toegang tot de beste woningen, maar ook de expertise om slimme beslissingen te nemen die u tijd, geld en stress besparen.

€15.000

Gemiddelde Besparing

Door professionele onderhandeling

3x

Sneller Verkocht

Met makelaarsbegeleiding

Onze Toegevoegde Waarde

Marktkennis: Wij kennen de Den Haag vastgoedmarkt als geen ander. Van prijstrends tot wijkspecifieke ontwikkelingen, onze lokale expertise zorgt ervoor dat u altijd de juiste beslissingen neemt.

Netwerk: Door onze uitgebreide contacten hebben wij vaak als eerste toegang tot nieuwe woningen, nog voordat ze op de markt komen. Dit geeft u een concurrentievoordeel in een krappe markt.

Onderhandelingsexpertise: Onze ervaren onderhandelaars zorgen ervoor dat u de beste prijs betaalt en de meest gunstige voorwaarden krijgt. Wij weten precies wanneer en hoe we moeten onderhandelen.

Juridische Begeleiding: Het koopproces bevat vele juridische valkuilen. Wij begeleiden u door alle contracten en voorwaarden, zodat u volledig beschermd bent.

Uw Voordelen in een Oogopslag

- Toegang tot exclusieve woningen via ons netwerk
- Professionele marktwaardebepaling en onderhandeling
- Complete begeleiding van zoeken tot sleutels
- Juridische bescherming en contractbeoordeling
- Gratis marktanalyses en waarderingsinschattingen
- 24/7 bereikbaarheid tijdens het koopproces

Hoe Deze Gids te Gebruiken

Deze koopgids is opgebouwd als een stap-voor-stap handleiding die u door het gehele koopproces leidt. Elk hoofdstuk behandelt een specifieke fase van de woningkoop, van de eerste voorbereiding tot het moment dat u de sleutels in handen heeft.

U kunt de gids lineair doorlezen of specifieke hoofdstukken raadplegen wanneer u daar behoefte aan heeft. Alle checklists en formulieren zijn ontworpen om u praktisch te helpen tijdens uw zoektocht.

Tip van de Makelaar

Begin uw woningzoektocht altijd met een goede voorbereiding. Neem de tijd om hoofdstuk 2 grondig door te nemen voordat u daadwerkelijk gaat zoeken. Een goede voorbereiding bespaart u later veel tijd en teleurstelling.

Onze Toewijding aan Uw Succes

Bij Glodinas Makelaardij staat uw tevredenheid centraal. Wij geloven dat elke klant uniek is en verdient daarom een persoonlijke aanpak. Of u nu een starter bent op de woningmarkt of een ervaren koper, wij passen onze service aan uw specifieke behoeften aan.

Onze missie is eenvoudig: u helpen de perfecte woning te vinden tegen de beste voorwaarden, met minimale stress en maximale zekerheid. Wij zijn er niet alleen tijdens het koopproces, maar ook daarna voor al uw vastgoedgerelateerde vragen.

Klaar om te Beginnen?

Neem vandaag nog contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek over uw woonwensen.

Bel Ons

(6) 81 34 85 51

Email Ons

cihat@glodinasmakelaardij.nl

**Bezoek Onze
Website**

www.glodinasmakelaardij.nl

2. Voorbereiding op de Woningkoop

Een succesvolle woningkoop begint met een grondige voorbereiding. In dit hoofdstuk behandelen we alle aspecten die u moet overwegen voordat u daadwerkelijk gaat zoeken naar uw nieuwe woning.

Financiële Voorbereiding en Budgetbepaling

Het bepalen van uw budget is de eerste en meest cruciale stap in het koopproces. Een realistisch budget voorkomt teleurstellingen en zorgt ervoor dat u zich richt op woningen die daadwerkelijk binnen uw bereik liggen.

Uw Maximale Hypotheek Berekenen

Uw maximale hypotheek wordt bepaald door verschillende factoren. De belangrijkste zijn uw bruto jaarinkomen, uw maandelijkse lasten, en de huidige hypotheekrente. Als vuistregel geldt dat u ongeveer 4,5 tot 5 keer uw bruto jaarinkomen kunt lenen.

4,5x

Inkomen Multipliator

Gemiddelde leencapaciteit

3,8%

Huidige Rente

Gemiddelde hypotheekrente 2025

Kosten Koper (k.k.) Berekenen

Naast de koopprijs van de woning komen er extra kosten bij die u als koper moet betalen. Deze 'kosten koper' bedragen gemiddeld 2-3% van de koopprijs en bestaan uit:

Kostenpost	Percentage	Toelichting
Overdrachtsbelasting	2,0%	Voor woningen boven €400.000
Notariskosten	€1.500-€2.500	Afhankelijk van complexiteit
Taxatiekosten	€400-€800	Voor hypotheekverstrekking
Bouwkundige keuring	€400-€800	Sterk aanbevolen
Makelaarshonorarium	1,5-2,0%	Alleen bij aankoopmakelaar

Let Op: Startersvrijstelling

Starters tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning tot €510.000 (2025). Dit kan u duizenden euro's besparen!

Hypotheek Pre-Approval Proces

Een hypotheek pre-approval geeft u zekerheid over uw leencapaciteit en maakt u een serieuze koper in de ogen van verkopers. Het proces duurt gemiddeld 1-2 weken en vereist de volgende documenten:

Benodigde Documenten voor Pre-Approval

- ☐ Loonstroken van de laatste 3 maanden
- ☐ Jaaropgave of IB60 van het laatste jaar
- ☐ Uittreksel BKR (Bureau Krediet Registratie)
- ☐ Bankafschriften van de laatste 3 maanden
- ☐ Kopie identiteitsbewijs
- ☐ Arbeidscontract of werkgeversverklaring
- ☐ Overzicht van bezittingen en schulden

Uw Woonwensen Bepalen

Voordat u gaat zoeken, is het belangrijk om uw woonwensen helder te hebben. Maak onderscheid tussen 'must-haves' en 'nice-to-haves' om gefocust te kunnen zoeken.

Woningtype en Grootte

Denk na over het type woning dat bij uw levensstijl past. Een appartement in het centrum biedt andere voordelen dan een eengezinswoning in een rustige wijk. Overweeg ook uw toekomstige behoeften - plant u kinderen of heeft u ruimte nodig voor een thuishkantoor?

1

Huidige Situatie Analyseren

Evalueer wat u wel en niet bevalt aan uw huidige woonsituatie. Dit helpt bij het bepalen van uw nieuwe woonwensen.

2

Toekomstplannen Overwegen

Denk 5-10 jaar vooruit. Veranderingen in gezinssamenstelling, werk of levensstijl kunnen uw woonbehoeften beïnvloeden.

3

Prioriteiten Stellen

Maak een lijst van must-haves en nice-to-haves. Dit helpt bij het maken van keuzes tijdens het zoekproces.

Locatie Overwegingen

De locatie van uw woning bepaalt niet alleen uw dagelijkse leefkwaliteit, maar ook de waardeontwikkeling van uw investering. Overweeg de volgende factoren bij uw locatiekeuze:

Bereikbaarheid en Vervoer

Openbaar Vervoer: Den Haag heeft een uitstekend openbaar vervoer netwerk. Controleer de reistijd naar uw werk en andere belangrijke bestemmingen.

Autoverbindingen: Als u regelmatig de auto gebruikt, let dan op de bereikbaarheid van snelwegen en parkeermogelijkheden in de buurt.

Fietsvoorzieningen: Nederland is een fietsland. Goede fietsverbindingen verhogen de leefkwaliteit aanzienlijk.

Voorzieningen in de Buurt

Controleer de aanwezigheid van belangrijke voorzieningen zoals scholen, winkels, medische voorzieningen, en recreatiemogelijkheden. Deze factoren beïnvloeden zowel uw dagelijkse comfort als de waarde van uw woning.

Den Haag Wijkids

Elke wijk in Den Haag heeft zijn eigen karakter. Van het bruisende centrum tot de rustige buitenwijken - wij helpen u de perfecte locatie te vinden die bij uw levensstijl past. Vraag naar onze uitgebreide wijkids!

Startchecklist Woningkoop

✓ Voordat U Gaat Zoeken

- ☐ Budget en leencapaciteit bepaald
- ☐ Hypotheek pre-approval aangevraagd
- ☐ Woonwensen en prioriteiten op papier
- ☐ Gewenste locaties geïdentificeerd
- ☐ Makelaar gekozen en eerste gesprek gepland
- ☐ Zoekprofiel aangemaakt op woningwebsites
- ☐ Financiële buffer voor kosten koper gereserveerd
- ☐ Verkoop huidige woning geregeld (indien van toepassing)

Glodinas Makelaardij Voordeel

Wij bieden een gratis intake gesprek waarin we samen uw budget, woonwensen en zoekstrategie bepalen. Onze ervaring helpt u realistische verwachtingen te stellen en efficiënt te zoeken.

3. Het Zoekproces

Nu u goed voorbereid bent, kan het echte zoekwerk beginnen. Een gestructureerde aanpak zorgt ervoor dat u geen kansen mist en efficiënt uw droomhuis vindt.

Effectief Zoeken naar Woningen

De woningmarkt beweegt snel, vooral in populaire gebieden zoals Den Haag. Een proactieve zoekstrategie is essentieel om de beste kansen te benutten.

Online Platforms en Bronnen

De meeste woningen worden tegenwoordig online aangeboden. De belangrijkste platforms zijn:

Platform	Voordelen	Bijzonderheden
Funda	Grootste aanbod, uitgebreide filters	Meest gebruikte platform in Nederland
Jaap	Overzichtelijke interface, goede kaartfunctie	Eigendom van Funda, zelfde aanbod
Pararius	Focus op huurwoningen, ook koopwoningen	Goed voor expats en internationale kopers
Makelaarsnetwerk	Exclusieve woningen via makelaarskantoren	Vaak eerder beschikbaar dan op Funda

Insider Tip

Stel meldingen in op alle platforms met uw specifieke criteria. Nieuwe woningen worden vaak binnen enkele uren na publicatie bezichtigd, dus snelheid is cruciaal.

Woningadvertenties Begrijpen

Leren hoe u woningadvertenties moet interpreteren bespaart u tijd en voorkomt teleurstellingen. Let op de volgende aspecten:

Belangrijke Afkortingen en Termen

k.k.

Kosten Koper

Extra kosten bovenop vraagprijs

v.o.n.

Vrij Op Naam

Geen kosten koper

Woonoppervlakte vs. Gebruiksoppervlakte: Woonoppervlakte is het daadwerkelijk bewoonbare gebied. Gebruiksoppervlakte omvat ook bergingen, zolders en kelders.

Energielabel: Van A++++ (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig). Een beter energielabel betekent lagere energiekosten en vaak een hogere woningwaarde.

Bouwjaar: Beïnvloedt isolatie, onderhoudsstaat en mogelijke renovatiekosten. Woningen van voor 1945 hebben vaak monumentale waarde maar kunnen hoge onderhoudskosten hebben.

Samenwerken met Uw Makelaar

Een goede aankoopmakelaar is uw partner in het zoekproces. Wij bieden toegevoegde waarde door:

1

Exclusieve Toegang

Via ons netwerk krijgen we vaak als eerste te horen van nieuwe woningen, soms nog voordat ze online komen.

2

Professionele Selectie

Wij preselecteren woningen op basis van uw criteria en adviseren welke bezichtigingen de moeite waard zijn.

3

Marktanalyse

Voor elke interessante woning maken we een marktanalyse om de juiste biedstrategie te bepalen.

4

Bezichtigingsbegeleiding

Wij begeleiden bezichtigingen en wijzen u op belangrijke aspecten die u misschien over het hoofd ziet.

Woningen Bezichtigen: Waar Op Te Letten

Een bezichtiging duurt gemiddeld 15-30 minuten. Maak deze tijd optimaal gebruik door gericht te kijken naar de belangrijkste aspecten.

Structurele Aspecten

Fundering: Let op scheuren in muren, vooral bij de hoeken van ramen en deuren. Dit kan duiden op funderingsproblemen.

Dak: Controleer het dak vanaf de buitenkant op ontbrekende dakpannen of zichtbare schade. Vraag naar de laatste dakrenovatie.

Vochtigheid: Zoek naar vochtplekken, schimmel of muffe lucht. Dit kan duiden op structurele problemen of slechte ventilatie.

Installaties en Voorzieningen

Elektra: Controleer de meterkast. Oude zekeringen (in plaats van aardlekschakelaars) kunnen duiden op verouderde elektra.

CV en Warmwater: Vraag naar de leeftijd van de CV-ketel en warmwatervoorziening. Vervanging kan enkele duizenden euro's kosten.

Leidingen: Oude loden leidingen moeten vervangen worden. Dit is een kostbare renovatie.

Bezichtigingschecklist

- ☐ Algemene staat van onderhoud binnen en buiten
- ☐ Natuurlijk licht en oriëntatie van de woning
- ☐ Geluidsoverlast van verkeer of burens
- ☐ Parkeermogelijkheden in de buurt
- ☐ Staat van keuken en badkamer(s)
- ☐ Bergruimte en praktische indeling
- ☐ Tuin of balkon (grootte, ligging, onderhoud)
- ☐ Energievoorziening en isolatie
- ☐ Buurt en directe omgeving
- ☐ Mogelijkheden voor verbouwing of uitbreiding

Tweede Bezichtiging en Onderzoek

Als een woning uw interesse heeft gewekt, plan dan een tweede bezichtiging. Dit geeft u de kans om grondiger te kijken en specifieke vragen te stellen.

Wat Te Vragen aan de Verkoper

Bereid een lijst met vragen voor die u tijdens de tweede bezichtiging kunt stellen:

- Waarom wordt de woning verkocht?
- Hoe lang staat de woning al te koop?
- Zijn er al biedingen gedaan?
- Welke renovaties zijn er uitgevoerd en wanneer?
- Wat zijn de gemiddelde energiekosten?
- Zijn er bekende problemen of gebreken?

- Wat is inbegrepen in de verkoopprijs?
- Wanneer kan er geleverd worden?

Emotie vs. Ratio

Het is normaal om verliefd te worden op een woning, maar laat emotie niet uw oordeel vertroebelen. Neem altijd de tijd om rationeel alle aspecten te overwegen voordat u een bod uitbrengt.

Marktonderzoek en Waardering

Voordat u een bod uitbrengt, is het cruciaal om de marktwaarde van de woning te bepalen. Wij helpen u hierbij door:

Onze Marktanalyse Service

- Vergelijking met recent verkochte vergelijkbare woningen
- Analyse van huidige marktomstandigheden
- Beoordeling van unieke eigenschappen van de woning
- Advies over realistische biedstrategie
- Inschatting van onderhandelingsruimte

Deze analyse vormt de basis voor uw biedstrategie en zorgt ervoor dat u niet te veel betaalt, maar ook niet onderbiedt waardoor u de woning misloopt.

4. Een Bod Uitbrengen

Het uitbrengen van een bod is een cruciaal moment in het koopproces. Een goed doordachte biedstrategie kan het verschil maken tussen succes en teleurstelling.

Marktanalyse en Prijsstrategie

Voordat u een bod uitbrengt, voeren wij een grondige marktanalyse uit. Deze analyse vormt de basis voor uw biedstrategie en zorgt ervoor dat u een realistisch en competitief bod uitbrengt.

Vergelijkbare Woningen Analyseren

We kijken naar recent verkochte woningen in dezelfde buurt met vergelijkbare kenmerken. Factoren die we meenemen zijn:

- **Locatie:** Straat, buurt, en specifieke ligging
- **Grootte:** Woonoppervlakte en aantal kamers
- **Staat:** Onderhoudsniveau en renovaties
- **Bouwjaar:** Leeftijd en architectonische stijl
- **Bijzonderheden:** Tuin, parking, balkon, etc.

€485.000

Gemiddelde Prijs

Den Haag woningen 2025

102%

Vraagprijs Ratio

Gemiddeld betaalde prijs

Uw Bod Structureren

Een goed gestructureerd bod bestaat uit meer dan alleen een bedrag. De voorwaarden die u stelt kunnen net zo belangrijk zijn als de prijs.

Belangrijke Bodcomponenten

1

Biedprijs

Gebaseerd op marktanalyse en uw maximale budget. Laat ruimte voor onderhandeling, maar wees realistisch.

2

Financieringsvoorbewoud

Beschermt u als de hypotheek niet wordt goedgekeurd. Standaard 4 weken, maar kan korter als u pre-approval heeft.

3

Bouwkundige Keuring

Recht om de woning te laten keuren. Essentieel voor oudere woningen of bij twijfel over de staat.

4

Leveringsdatum

Wanneer u de sleutels wilt ontvangen. Flexibiliteit kan uw bod aantrekkelijker maken.

Onderhandelingstactieken

Onderhandelen is een kunst die ervaring vereist. Onze makelaars hebben jarenlange ervaring in het onderhandelen van de beste deals voor onze klanten.

Psychologie van Onderhandelen

Timing: Het juiste moment om te bieden is cruciaal. Te vroeg en u mist informatie, te laat en de woning kan weg zijn.

Flexibiliteit: Soms is flexibiliteit in voorwaarden waardevoller dan een hogere prijs. Denk aan leveringsdatum, inboedel, of snelle afhandeling.

Communicatie: Hoe u uw bod presenteert kan het verschil maken. Een persoonlijke brief kan emotioneel impact hebben.

De Kracht van een Persoonlijke Brief

In een competitieve markt kan een persoonlijke brief aan de verkoper het verschil maken. Vertel waarom u verliefd bent op de woning en hoe u er gaat wonen. Emotie kan de doorslag geven bij gelijke biedingen.

Biedingsoorlog Navigeren

In een krappe markt komen biedingsoorlogen regelmatig voor. Het is belangrijk om hier strategisch mee om te gaan.

Strategieën voor Competitieve Situaties

Eerste Indruk Telt: Zorg dat uw eerste bod serieus en competitief is. Een te laag eerste bod kan u direct uit de race zetten.

Escalatieclausule: Bied automatisch €X boven het hoogste bod tot een maximum. Dit toont commitment en kan tijd besparen.

Voorwaarden Minimaliseren: Hoe minder voorwaarden, hoe aantrekkelijker uw bod. Overweeg om bepaalde voorwaarden te laten vallen als u zeker bent.

Situatie	Strategie	Risico
Eerste bezichtiging	Competitief bod met standaard voorwaarden	Laag - goede bescherming
Meerdere bidders	Escalatieclausule of beste bod direct	Gemiddeld - hogere prijs
Biedingsoorlog	Minimale voorwaarden, snelle beslissing	Hoog - minder bescherming

Voorwaarden en Bescherming

Hoewel u in een competitieve markt geneigd bent om voorwaarden weg te laten, is het belangrijk om uzelf voldoende te beschermen.

Essentiële Voorwaarden

✓ Standaard Beschermende Voorwaarden

- ☐ Financieringsvoorbehoud (hypotheekgoedkeuring)
- ☐ Recht op bouwkundige keuring
- ☐ Juridische keuring van eigendomssituatie
- ☐ Voorbehoud verkoop eigen woning (indien van toepassing)
- ☐ Asbestclausule voor woningen van voor 1993
- ☐ Bodemonderzoek bij twijfel over vervuiling

Risico's van Voorwaardenloos Bieden

Voorwaardenloos bieden betekent dat u geen mogelijkheid heeft om terug te trekken, zelfs niet bij gebreken of financieringsproblemen. Doe dit alleen als u 100% zeker bent van uw financiering en de staat van de woning.

Na Uw Bod: Wat Nu?

Nadat u een bod heeft uitgebracht, begint een spannende wachttijd. De verkoper heeft meestal 24-48 uur om te reageren.

Mogelijke Reacties

Acceptatie: Gefeliciteerd! U heeft de woning. Nu begint het juridische proces richting ondertekening van het koopcontract.

Tegenbod: De verkoper wil onderhandelen over prijs of voorwaarden. Wij adviseren u over de beste reactie.

Afwijzing: Teleurstellend, maar niet het einde. Soms komt de verkoper later terug als andere biedingen afvallen.

Glodinas Makelaardij Onderhandelingsvoordeel

Onze ervaren onderhandelaars hebben gemiddeld €15.000 per transactie bespaard voor onze klanten. Wij kennen de lokale markt, begrijpen verkopersmotivaties, en weten precies wanneer en hoe we moeten onderhandelen voor het beste resultaat.

Het uitbrengen van een succesvol bod vereist de juiste balans tussen competitiviteit en bescherming. Met onze expertise zorgen wij ervoor dat u de beste kansen heeft om uw droomhuis te bemachtigen tegen de juiste prijs.

5. Juridische en Technische Aspecten

Zodra uw bod is geaccepteerd, begint de juridische en technische fase van het koopproces. Deze periode is cruciaal voor het identificeren van mogelijke problemen voordat u definitief koopt.

Het Koopcontract (Koopovereenkomst)

Het koopcontract is het juridische document dat de verkoop vastlegt. Dit contract bevat alle afspraken tussen u en de verkoper en is bindend zodra beide partijen hebben getekend.

Belangrijke Clausules in het Koopcontract

Standaard NVM Koopcontract

In Nederland wordt meestal het standaard NVM koopcontract gebruikt. Dit contract biedt goede bescherming voor beide partijen en bevat standaard clausules voor de meest voorkomende situaties.

Clausule	Beschrijving	Belang voor Koper
Koopprijs en betaling	Totale prijs en betalingsregeling	Financiële zekerheid
Leveringsdatum	Wanneer de overdracht plaatsvindt	Planningszekerheid
Ontbindende voorwaarden	Voorwaarden waaronder contract kan worden ontbonden	Bescherming tegen risico's
Boeteclausule	Financiële consequenties bij contractbreuk	Motivatie voor nakoming

Bouwkundige Keuring

Een bouwkundige keuring is een professioneel onderzoek naar de technische staat van de woning. Hoewel niet verplicht, is het sterk aanbevolen, vooral bij oudere woningen.

Wat Wordt Onderzocht?

1

Constructie en Fundering

Controle op scheuren, verzakkingen en andere structurele problemen die dure reparaties kunnen vereisen.

2

Dak en Gevel

Beoordeling van de staat van het dak, dakgoten, gevelbekleding en isolatie.

3

Installaties

Controle van elektra, CV, sanitair en ventilatie op veiligheid en functionaliteit.

4

Vochtigheid en Isolatie

Onderzoek naar vochtproblemen, schimmel en de kwaliteit van de isolatie.

€600

Gemiddelde Kosten

Bouwkundige keuring

€8.500

Gemiddelde Besparingen

Door tijdig ontdekte gebreken

Juridische Due Diligence

Naast de technische aspecten is het belangrijk om de juridische situatie van de woning te controleren. Wij zorgen ervoor dat alle juridische aspecten worden onderzocht.

Kadastrale Informatie

Het kadaster bevat alle officiële informatie over de woning en het bijbehorende grondstuk. Wij controleren:

- **Eigendomssituatie:** Is de verkoper daadwerkelijk eigenaar?
- **Hypotheken en Beslagen:** Zijn er financiële lasten op de woning?
- **Erfdienstbaarheden:** Hebben derden rechten op het eigendom?
- **Bestemmingsplan:** Wat mag er op het perceel gebouwd worden?

Aandachtspunten bij Appartementen

Bij appartementen is extra aandacht nodig voor de VvE (Vereniging van Eigenaren). Controleer de financiële situatie, geplande onderhoudswerkzaamheden en eventuele geschillen binnen de vereniging.

Het Notarisproces

De notaris speelt een cruciale rol in het koopproces. Hij of zij zorgt voor de juridische afwikkeling en de officiële overdracht van eigendom.

Taken van de Notaris

✓ Notaris Verantwoordelijkheden

- ☐ Opstellen en controleren van het koopcontract
- ☐ Onderzoek naar juridische staat van de woning
- ☐ Regelen van hypotheekakte bij uw bank
- ☐ Berekenen en afdragen van overdrachtsbelasting
- ☐ Officiële eigendomsoverdracht bij het kadaster
- ☐ Uitbetaling aan verkoper na aftrek van kosten

Belangrijke Deadlines en Tijdlijnen

Het koopproces kent verschillende deadlines die strikt moeten worden nagehouden. Het missen van een deadline kan leiden tot contractbreuk en financiële consequenties.

Mijlpaal	Tijdslijn	Actie Vereist
Contractondertekening	3 werkdagen na akkoord	Ondertekenen koopcontract
Financieringsvoorbehoud	Meestal 4 weken	Hypotheek definitief regelen
Bouwkundige keuring	Meestal 2 weken	Keuring laten uitvoeren
Notarisakte	6-8 weken na contract	Ondertekening bij notaris

Glodinas Makelaardij Begeleiding

Wij begeleiden u door alle juridische en technische aspecten van uw aankoop. Van het controleren van contracten tot het coördineren van keuringen - u hoeft zich geen zorgen te maken over gemiste deadlines of juridische valkuilen.

6. Financiering van uw Aankoop

De financiering van uw woning is een complex proces met vele opties en overwegingen. Een goede hypotheekstrategie kan u duizenden euro's besparen over de looptijd van uw lening.

Hypotheektypen en Opties

Er zijn verschillende soorten hypotheeken beschikbaar, elk met eigen voor- en nadelen. De keuze hangt af van uw financiële situatie, risicobereidheid en toekomstplannen.

Annuïteitenhypotheek

De meest populaire hypotheekvorm waarbij u maandelijks hetzelfde bedrag betaalt. In het begin betaalt u vooral rente, later vooral aflossing.

Voordelen: Vaste maandlasten, volledige aflossing, fiscaal aftrekbaar

Nadelen: Hogere maandlasten dan alleen rente

Lineaire Hypotheek

U lost elke maand hetzelfde bedrag af, waardoor de maandlasten in de loop der tijd dalen.

Voordelen: Dalende maandlasten, snellere aflossing

Nadelen: Hogere startlasten

3,8%

Gemiddelde Rente

10-jaars vast 2025

30 jaar

Maximale Looptijd

Voor nieuwe hypotheke

Samenwerken met Hypotheekadviseurs

Een onafhankelijke hypotheekadviseur helpt u de beste hypotheek te vinden uit het aanbod van verschillende banken. Dit kan u aanzienlijk geld besparen.

Voordelen van Professioneel Advies

1

Marktoverzicht

Toegang tot aanbiedingen van alle banken en hypotheekverstrekkers in Nederland.

2

Persoonlijk Advies

Hypotheek op maat gebaseerd op uw specifieke financiële situatie en wensen.

3

Administratieve Ondersteuning

Hulp bij het verzamelen van documenten en het doorlopen van het aanvraagproces.

4

Onderhandeling

Onderhandeling over rente en voorwaarden namens u met de hypotheekverstrekker.

Benodigde Documentatie

Voor een hypotheekaanvraag heeft u verschillende documenten nodig. Een complete en correcte aanvraag versnelt het proces aanzienlijk.

Documentenchecklist Hypotheekaanvraag

- ☐ Geldig identiteitsbewijs (paspoort of ID-kaart)
- ☐ Loonstroken van de laatste 3 maanden
- ☐ Jaaropgave of IB60 van het afgelopen jaar
- ☐ Arbeidscontract of werkgeversverklaring
- ☐ Bankafschriften van de laatste 3 maanden
- ☐ Uittreksel BKR (Bureau Krediet Registratie)
- ☐ Overzicht van bezittingen en schulden
- ☐ Koopcontract van de woning
- ☐ Taxatierapport van de woning
- ☐ Bouwkundige keuringsrapport (indien beschikbaar)

Rente en Voorwaarden

De hypotheekrente is een van de belangrijkste factoren in uw maandlasten. Kleine verschillen in rente kunnen over 30 jaar duizenden euro's schelen.

Rentevaste Periodes

Rentevaste Periode	Gemiddelde Rente	Voordelen	Nadelen
1 jaar	3,2%	Laagste rente, flexibiliteit	Renteherziening risico
5 jaar	3,5%	Balans tussen rente en zekerheid	Beperkte flexibiliteit
10 jaar	3,8%	Lange zekerheid over maandlasten	Hogere rente
20+ jaar	4,2%	Maximale zekerheid	Hoogste rente, weinig flexibiliteit

Overheidsregelingen en Subsidies

De overheid biedt verschillende regelingen om woningkoop toegankelijker te maken, vooral voor starters en mensen met lagere inkomens.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

NHG biedt bescherming als u uw hypotheek niet meer kunt betalen. Voor 2025 geldt NHG voor woningen tot €435.000.

Voordelen NHG:

- Lagere hypotheekrente (0,1-0,3% korting)
- Bescherming bij gedwongen verkoop
- Restschuld wordt kwijtgescholden
- Hogere leencapaciteit mogelijk

Starterslening Den Haag

De gemeente Den Haag biedt een starterslening voor kopers tot 40 jaar met een middeninkomen. Deze lening kan worden gecombineerd met een reguliere hypotheek om meer te kunnen lenen.

Hypotheeklasten Berekenen

Het is belangrijk om niet alleen naar de maandelijkse hypotheeklasten te kijken, maar ook naar de totale woonlasten inclusief belastingen, verzekeringen en onderhoud.

Totale Woonlasten Overzicht

Kostenpost	Maandelijks Bedrag	Toelichting
Hypotheeklasten	€1.800	Rente en aflossing
Eigenwoningforfait	€85	Belasting over eigenwoningbezit
Opstalverzekering	€35	Verplichte verzekering
Onderhoud en reservering	€150	1-2% van woningwaarde per jaar
Energiekosten	€180	Gas, water, licht
Totaal	€2.250	Totale maandlasten

Financiële Buffer

Zorg ervoor dat u na alle woonlasten nog voldoende geld overhoudt voor andere uitgaven en onverwachte kosten. Een vuistregel is dat woonlasten niet meer dan 35% van uw netto inkomen mogen bedragen.

Glodinas Makelaardij Financieringsservice

Wij werken samen met ervaren hypotheekadviseurs die u helpen de beste financiering te vinden. Van de eerste berekening tot de definitieve hypotheekakte - u wordt volledig ontzorgd in het financieringsproces.

7. Het Afsluitingsproces

De laatste fase van uw woningkoop is het afsluitingsproces. Dit is het moment waarop alle voorbereidingen samenkomen en u officieel eigenaar wordt van uw nieuwe woning. Deze fase vereist zorgvuldige aandacht voor details om ervoor te zorgen dat alles soepel verloopt.

Finale Inspectie

Voordat u de sleutels ontvangt, heeft u het recht om een finale inspectie uit te voeren. Deze inspectie vindt meestal plaats op de dag van de overdracht of enkele dagen ervoor. Het doel is om te controleren of de woning zich in dezelfde staat bevindt als tijdens uw laatste bezichtiging.

Wat Te Controleren Tijdens de Finale Inspectie

Algemene Staat: Controleer of er geen nieuwe schade is ontstaan sinds uw laatste bezoek. Let vooral op muren, vloeren, ramen en deuren. Eventuele nieuwe schade moet worden gedocumenteerd en besproken met de verkoper.

Installaties: Test alle installaties zoals verwarming, elektriciteit, water en gas. Controleer of alle lichtsakelaars, stopcontacten en kranen naar behoren functioneren. Dit is uw laatste kans om problemen te identificeren voordat u eigenaar wordt.

Inbegrepen Items: Verifieer dat alle items die in het koopcontract zijn opgenomen daadwerkelijk aanwezig zijn. Dit kunnen inbouwapparatuur, verlichting, gordijnen of tuinmeubelen zijn.

Finale Inspectie Checklist

- ☐ Alle kamers en ruimtes gecontroleerd op schade
- ☐ Verwarming en warmwatervoorziening getest
- ☐ Alle lichtschakelaars en stopcontacten gecontroleerd
- ☐ Kranen en sanitair getest op lekkages
- ☐ Ramen en deuren geopend en gesloten
- ☐ Inbegrepen items volgens contract aanwezig
- ☐ Sleutels en toegangscode ontvangen
- ☐ Eventuele gebreken gedocumenteerd

Ondertekening bij de Notaris

De ondertekening van de notarisakte is het officiële moment waarop u eigenaar wordt van de woning. Deze bijeenkomst vindt plaats op het notariskantoor en duurt meestal 30-60 minuten.

Vorbereiding op de Notarisakte

Enkele dagen voor de ondertekening ontvangt u van de notaris een concept van de akte. Lees deze zorgvuldig door en stel vragen over onduidelijkheden. De notaris zal tijdens de ondertekening de belangrijkste punten toelichten, maar het is verstandig om vooraf al bekend te zijn met de inhoud.

1

Identiteitscontrole

Neem een geldig identiteitsbewijs mee. De notaris moet uw identiteit vaststellen voordat de akte kan worden ondertekend.

2

Doorlezen van de Akte

De notaris leest de belangrijkste onderdelen van de akte voor en legt uit wat u ondertekent. Stel vragen bij onduidelijkheden.

3

Ondertekening

Na akkoord ondertekenen alle partijen de akte. Vanaf dit moment bent u officieel eigenaar van de woning.

4

Betaling

De notaris regelt de financiële afwikkeling tussen alle partijen, inclusief de hypotheekverstrekker.

Kosten en Betalingen

Tijdens de notarisakte worden alle financiële aspecten afgewikkeld. De notaris zorgt ervoor dat de verkoper wordt betaald, hypotheek worden afgesloten en alle belastingen worden afgedragen.

Betaling	Ontvanger	Tijdstip
Koopsom	Verkoper	Direct na ondertekening
Overdrachtsbelasting	Belastingdienst	Door notaris binnen 6 weken
Notariskosten	Notaris	Direct na ondertekening
Makelaarshonorarium	Makelaar	Volgens afspraak

Sleuteloverdracht

Na de ondertekening van de notarisakte ontvangt u de sleutels van uw nieuwe woning. Dit kan direct bij de notaris gebeuren of op een later afgesproken moment.

Wat U Ontvangt

Alle Sleutels: U moet alle sleutels ontvangen van de hoofdingang, achterdeur, ramen, schuren, garages en eventuele andere ruimtes. Vraag ook naar reservesleutels.

Toegangscodes: Voor elektronische sloten, alarmsystemen, garagedeuren of toegangspoorten moet u alle benodigde codes ontvangen.

Documentatie: Ontvang handleidingen van apparaten, garantiebewijzen, onderhoudscontracten en andere relevante documenten.

Tip: Sloten Vervangen

Overweeg om de sloten te laten vervangen na de overdracht. U weet niet wie er allemaal sleutels van uw woning hebben gehad. Dit geeft u extra veiligheid en gemoedsrust.

Nutsvoorzieningen Overzetten

Een van de eerste taken na de sleuteloverdracht is het overzetten van de nutsvoorzieningen op uw naam. Dit moet zo snel mogelijk gebeuren om onderbreking van diensten te voorkomen.

Welke Voorzieningen Over Te Zetten

Gas

Energieleverancier

Binnen 1 week overzetten

Water

Waterleidingbedrijf

Direct na overdracht

Elektriciteit en Gas: Neem contact op met uw energieleverancier om de aansluiting over te zetten. U kunt vaak online of telefonisch een verhuizing doorgeven.

Water: Het waterleidingbedrijf moet worden geïnformeerd over de eigendomsoverdracht. In de meeste gevallen gebeurt dit automatisch via de notaris, maar controleer dit.

Internet en TV: Plan de overzetting van uw internet- en televisieabonnement ruim van tevoren. Installatie kan enkele weken duren.

Verzekeringen: Uw opstalverzekering moet direct ingaan vanaf de overdracht. Regel dit vooraf met uw verzekeraar.

Verhuisvoorbereiding

Een goede verhuisvoorbereiding zorgt ervoor dat uw verhuizing soepel verloopt en u snel kunt genieten van uw nieuwe woning.

Verhuisplanning

Verhuisbedrijf Boeken: Boek een betrouwbaar verhuisbedrijf ruim van tevoren, vooral tijdens drukke perioden zoals zomer en weekenden. Vraag meerdere offertes en vergelijk niet alleen op prijs maar ook op service.

Verhuisdatum Plannen: Plan uw verhuizing niet direct op de dag van overdracht. Geef uzelf enkele dagen om eventuele problemen op te lossen en de woning voor te bereiden.

Adreswijzigingen: Maak een lijst van alle instanties die u moet informeren over uw adreswijziging. Begin hiermee enkele weken voor de verhuizing.

Adreswijziging Checklist

- ☐ GBA/BRP (Basisregistratie Personen) bij gemeente
- ☐ Belastingdienst en toeslagen
- ☐ Werkgever en pensioenuitvoerder
- ☐ Bank en verzekeringen
- ☐ Zorgverzekeraar en huisarts
- ☐ Kinderopvang en scholen
- ☐ Abonnementen (krant, tijdschriften, streaming)
- ☐ Online winkels en leveranciers

Eerste Dagen in Uw Nieuwe Woning

Veiligheid Controleren: Test rookmelders, controleer sloten en zorg ervoor dat u weet waar de hoofdkranen en stoppenkast zich bevinden.

Buren Ontmoeten: Stel uzelf voor aan de buren. Goede burenrelaties zijn waardevol en kunnen u helpen bij het wennen aan uw nieuwe omgeving.

Lokale Voorzieningen Verkennen: Zoek uit waar de dichtstbijzijnde supermarkt, apotheek, huisarts en andere belangrijke voorzieningen zich bevinden.

Glodinas Makelaardij Nazorg

Onze service stopt niet bij de sleuteloverdracht. Wij blijven beschikbaar voor vragen en ondersteuning tijdens uw eerste periode in de nieuwe woning. Van het vinden van betrouwbare aannemers tot advies over verbouwingen - wij helpen u graag verder.

Belangrijke Deadlines Na Overdracht

Vergeet niet om binnen 5 werkdagen uw adreswijziging door te geven bij de gemeente. Ook moet uw opstalverzekering direct ingaan vanaf de overdracht om schade te dekken.

8. Na de Aankoop

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning! Maar het koopproces eindigt niet bij de sleuteloverdracht. Er zijn nog enkele belangrijke zaken die uw aandacht vragen om ervoor te zorgen dat u optimaal kunt genieten van uw nieuwe eigendom en uw investering beschermt.

Woningverzekeringen

Het afsluiten van de juiste verzekeringen is essentieel om uw investering te beschermen tegen onvoorziene gebeurtenissen. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor verschillende soorten verzekeringen.

Opstalverzekering - Verplicht en Essentieel

Een opstalverzekering is verplicht als u een hypotheek heeft en dekt schade aan de constructie van uw woning. Deze verzekering moet direct ingaan vanaf het moment van eigendomsoverdracht.

Wat Wordt Gedekt: De opstalverzekering dekt schade aan de vaste onderdelen van uw woning zoals muren, dak, vloeren, keuken en badkamer. Ook schade door brand, storm, inbraak en waterschade valt hieronder.

Verzekerd Bedrag: Het verzekerde bedrag moet gelijk zijn aan de herbouwwaarde van uw woning, niet de marktwaarde. De herbouwwaarde is meestal hoger dan de koopprijs omdat deze gebaseerd is op de kosten om de woning volledig opnieuw te bouwen.

€350

Gemiddelde Premie

Per jaar voor opstalverzekering

€1.200

Gemiddelde Herbouwwaarde

Per m² woonoppervlak

Inboedelverzekering - Bescherm Uw Bezittingen

Een inboedelverzekering is niet verplicht maar wel sterk aanbevolen. Deze verzekering dekt uw persoonlijke bezittingen zoals meubels, kleding, elektronica en andere roerende goederen.

Nieuwe Waarde vs. Dagwaarde: Kies voor een nieuwe waarde verzekering die uw spullen vervangt tegen de huidige nieuwprijs, in plaats van een dagwaarde verzekering die rekening houdt met slijtage.

Aansprakelijkheidsverzekering

Als eigenaar kunt u aansprakelijk worden gesteld voor schade die derden oplopen op uw eigendom. Een WA-verzekering voor eigenaren van onroerend goed (AVE) biedt hiertegen bescherming.

Tip: Vergelijk Verzekeraars

Vergelijk niet alleen op prijs maar ook op dekking en service. Lees de polisvoorwaarden zorgvuldig door en let op uitsluitingen. Een goedkope verzekering kan duur uitpakken als de dekking onvoldoende is.

Belastingen en Lopende Kosten

Als eigenaar van een woning heeft u te maken met verschillende belastingen en lopende kosten. Het is belangrijk om deze goed te begrijpen en er rekening mee te houden in uw budget.

Eigenwoningforfait en Hypotheekrenteaf trek

In Nederland wordt woningbezit fiscaal behandeld als een belegging. U betaalt belasting over een fictief rendement (eigenwoningforfait) maar kunt hypotheekrente aftrekken van uw belastbaar inkomen.

Eigenwoningforfait 2025: Voor woningen met een WOZ-waarde tot €1.295.000 bedraagt het forfait 0,35%. Voor het deel boven deze grens geldt een hoger percentage.

Hypotheekrenteaf trek: U kunt de betaalde hypotheekrente aftrekken tegen uw marginale belastingtarief. Voor 2025 is dit maximaal 36,97% voor inkomens boven €75.518.

WOZ-waarde	Eigenwoningforfait	Maandelijks Impact
€400.000	0,35% = €1.400	€43 extra belasting
€600.000	0,35% = €2.100	€65 extra belasting
€800.000	0,35% = €2.800	€87 extra belasting

Gemeentelijke Belastingen

Onroerende Zaak Belasting (OZB): Deze belasting wordt geheven door de gemeente en is gebaseerd op de WOZ-waarde van uw woning. Het tarief verschilt per gemeente maar bedraagt gemiddeld 0,1-0,2% van de WOZ-waarde.

Rioolheffing en Afvalstoffenheffing: Deze heffingen dekken de kosten van riolering en afvalinzameling. De hoogte varieert per gemeente en woningtype.

Energiekosten en Nutsvoorzieningen

Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor alle energiekosten en nutsvoorzieningen. De hoogte hiervan hangt af van het energielabel van uw woning, uw verbruik en de gekozen leverancier.

Ergielabel Impact: Een woning met energielabel A verbruikt gemiddeld €800 per jaar aan energie, terwijl een woning met label G tot €2.400 per jaar kan kosten.

Onderhoudsplanning

Goed onderhoud is essentieel om de waarde van uw woning te behouden en kostbare reparaties te voorkomen. Een systematische aanpak helpt u om onderhoud te plannen en budgetteren.

Onderhoudsbudget Bepalen

Als vuistregel geldt dat u jaarlijks 1-2% van de woningwaarde moet reserveren voor onderhoud. Voor een woning van €500.000 betekent dit €5.000-€10.000 per jaar.

1

Preventief Onderhoud

Regelmatige inspectie en klein onderhoud voorkomt grote problemen. Denk aan het schoonmaken van dakgoten, controleren van voegen en onderhoud van de CV-ketel.

2

Gepland Onderhoud

Grote onderhoudsklussen zoals schilderwerk, dakreparaties of vervanging van installaties kunnen worden gepland op basis van de levensduur van materialen.

3

Noodonderhoud

Onverwachte reparaties zoals lekkages of defecte installaties vereisen directe actie. Houd hiervoor een noodfonds aan.

Onderhoudsschema voor Verschillende Onderdelen

Onderdeel	Onderhoudsfrequentie	Geschatte Kosten
Buitenschilderwerk	Elke 8-12 jaar	€8.000-€15.000
Dak onderhoud	Elke 15-25 jaar	€12.000-€25.000
CV-ketel vervanging	Elke 15-20 jaar	€3.000-€6.000
Keuken renovatie	Elke 15-20 jaar	€15.000-€35.000
Badkamer renovatie	Elke 15-25 jaar	€8.000-€20.000

Betrouwbare Aannemers Vinden

Referenties Vragen: Vraag altijd referenties van eerdere klanten en bekijk uitgevoerde projecten. Een goede aannemer heeft geen moeite met het verstrekken van referenties.

Meerdere Offertes: Vraag altijd meerdere offertes voor grotere klussen. Vergelijk niet alleen op prijs maar ook op kwaliteit, planning en garantievoorwaarden.

Verzekeringen Controleren: Zorg ervoor dat aannemers over de juiste verzekeringen beschikken, zoals aansprakelijkheidsverzekering en CAR-verzekering voor bouwprojecten.

Jaarlijkse Onderhoudschecklist

- ☐ Dakgoten schoonmaken en controleren op lekkages
- ☐ Voegen controleren en waar nodig bijwerken
- ☐ CV-ketel laten onderhouden door erkende installateur
- ☐ Rookmelders testen en batterijen vervangen
- ☐ Ramen en deuren controleren op tocht en slijtage
- ☐ Tuin onderhouden en drainage controleren
- ☐ Elektrische installatie laten controleren (elke 5 jaar)
- ☐ Schilderwerk inspecteren op beschadigingen

Waardeontwikkeling Monitoren

Het monitoren van de waardeontwikkeling van uw woning helpt u om weloverwogen beslissingen te nemen over onderhoud, verbouwingen en eventuele verkoop.

WOZ-waarde en Marktwaaarde

WOZ-waarde: De Waardering Onroerende Zaken wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente en is gebaseerd op de marktwaaarde per 1 januari van het voorgaande jaar. Deze waarde wordt gebruikt voor belastingdoeleinden.

Marktwaaarde: De werkelijke marktwaaarde kan afwijken van de WOZ-waarde en wordt bepaald door vraag en aanbod op het moment van verkoop. Vergelijkbare verkopen in de buurt geven een indicatie van de huidige marktwaaarde.

Factoren die Waardeontwikkeling Beïnvloeden

Locatie: De ontwikkeling van de buurt heeft grote impact op de woningwaarde. Nieuwe voorzieningen, verbeterde bereikbaarheid of juist verslechtering van de buurt beïnvloeden de waarde.

Onderhoudsstaat: Een goed onderhouden woning behoudt beter zijn waarde dan een woning die achterstallig onderhoud heeft. Investeren in onderhoud loont meestal.

Energielabel: Woningen met een beter energielabel worden steeds waardevoller. Investeringsen in isolatie en duurzame energie kunnen de waarde verhogen.

Marktomstandigheden: Algemene economische ontwikkelingen, renteniveaus en overheidsbeleid beïnvloeden de gehele woningmarkt.

+4,2%

Gemiddelde Waardestijging

Den Haag 2024

+12%

Energielabel Bonus

A-label vs G-label

Waarde-verhogende Investeringsen

Energiebesparende Maatregelen: Isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp verhogen niet alleen het wooncomfort maar ook de woningwaarde. Deze investeringen verdienen zich vaak terug bij verkoop.

Keuken en Badkamer: Moderne keukens en badkamers hebben grote impact op de aantrekkelijkheid van een woning. Een investering van €20.000 kan de woningwaarde met €15.000-€25.000 verhogen.

Extra Woonruimte: Uitbouw, dakkapel of zolderverbouwing creëert extra woonoppervlak en verhoogt de waarde aanzienlijk. Let wel op vergunningen en bouwvoorschriften.

Voorzichtig met Overinvesteren

Niet alle verbouwingen leveren hun investering terug. Zeer luxe afwerkingen of persoonlijke voorkeuren kunnen de waarde minder verhogen dan de kosten. Houd rekening met de woningwaarde in uw buurt.

Glodinas Makelaardij Nazorg Service

Ook na uw aankoop blijven wij beschikbaar voor advies over waardeontwikkeling, onderhoud en mogelijke verbouwingen. Onze lokale marktkennis helpt u om de juiste beslissingen te nemen voor uw eigendom.

9. Den Haag Marktinzichten

Als lokale makelaars kennen wij de Den Haag vastgoedmarkt als geen ander. Deze kennis delen wij graag met u om u te helpen de beste beslissingen te nemen tijdens uw woningkoop. Den Haag biedt unieke kansen en uitdagingen die specifiek zijn voor deze bijzondere stad.

Lokale Marktomstandigheden

Den Haag is een unieke woningmarkt binnen Nederland. Als regeringszetel, internationale stad en belangrijke economische hub heeft de stad specifieke marktdynamieken die afwijken van andere Nederlandse steden.

Huidige Markttrends 2025

Prijsontwikkeling: De gemiddelde woningprijs in Den Haag is in 2024 gestegen met 4,2%, wat iets onder het landelijke gemiddelde ligt. Deze gematigde groei biedt kansen voor kopers die de juiste timing weten te vinden.

Aanbod en Vraag: Het aanbod van woningen in Den Haag is beperkt, met gemiddeld 2,3 maanden voorraad. Dit betekent dat goede woningen snel verkocht worden, maar er zijn meer kansen dan in Amsterdam of Utrecht.

Verkooptijd: Woningen staan gemiddeld 28 dagen te koop voordat ze verkocht worden. In populaire wijken kan dit nog korter zijn, terwijl woningen in minder gewilde gebieden langer op de markt blijven.

€485.000

Gemiddelde Woningprijs

Den Haag 2025

28 dagen

Gemiddelde Verkooptijd

Van aanbieding tot verkoop

102%

**Gemiddeld
Biedingspercentage**

Ten opzichte van vraagprijs

Internationale Invloed

Expat Markt: Den Haag trekt veel internationale professionals aan door de aanwezigheid van internationale organisaties, ambassades en multinationals. Dit creëert een stabiele vraag naar kwaliteitswoningen.

Huurmarkt Impact: De sterke huurmarkt voor expats beïnvloedt ook de koopmarkt. Woningen die geschikt zijn voor verhuur aan internationale huurders behouden goed hun waarde.

Wijkengids Den Haag

Elke wijk in Den Haag heeft zijn eigen karakter en marktdynamiek. Het begrijpen van deze verschillen helpt u om de juiste keuze te maken voor uw situatie en budget.

Centrum en Oude Wijken

Centrum: Het historische centrum biedt een mix van monumentale panden en moderne appartementen. Prijzen variëren sterk afhankelijk van de staat van onderhoud en ligging. Gemiddelde prijs: €520.000.

Voorhout/Lange Voorhout: Een van de meest prestigieuze adressen van Den Haag. Monumentale herenhuizen en luxe appartementen. Prijzen vanaf €800.000 voor appartementen, €1.500.000+ voor herenhuizen.

Archipelbuurt: Populaire wijk met veel jonge professionals. Goede mix van vooroorlogse en naoorlogse woningen. Gemiddelde prijs: €450.000.

Populaire Gezinswijken

Benoordenhout: De meest gewilde gezinswijk van Den Haag. Ruime villa's, goede scholen en veel groen. Prijzen variëren van €700.000 voor rijtjeshuizen tot €2.000.000+ voor villa's.

Marlot: Rustige gezinswijk met veel groen en goede voorzieningen. Populair bij gezinnen met kinderen. Gemiddelde prijs: €580.000.

Duinoord: Charmante wijk tussen centrum en strand. Mix van appartementen en eengezinswoningen. Gemiddelde prijs: €495.000.

Opkomende Wijken

Laak: Wijk in ontwikkeling met veel nieuwbouwprojecten. Goede bereikbaarheid en relatief betaalbaar. Gemiddelde prijs: €385.000.

Escamp: Diverse wijk met kansen voor eerste kopers. Veel renovatieprojecten en nieuwe ontwikkelingen. Gemiddelde prijs: €320.000.

Haagse Bos: Rustige wijk nabij het bos. Populair bij gezinnen die rust zoeken. Gemiddelde prijs: €465.000.

Wijk	Gemiddelde Prijs	Karakteristiek	Geschikt Voor
Benoordenhout	€850.000	Luxe gezinswijk	Gezinnen, hoge inkomens
Centrum	€520.000	Historisch, levendig	Professionals, starters
Archipelbuurt	€450.000	Trendy, centraal	Jonge professionals
Laak	€385.000	In ontwikkeling	Eerste kopers, investeerders

Prijstrends en Vooruitzichten

Het begrijpen van prijestrends helpt u om het juiste moment te kiezen voor uw aankoop en realistische verwachtingen te hebben over toekomstige waardeontwikkeling.

Historische Ontwikkeling

Laatste 5 Jaar: Woningprijzen in Den Haag zijn tussen 2020-2025 gestegen met gemiddeld 35%. Deze stijging was het sterkst in 2021-2022 (+12% per jaar) en is daarna afgezwakt tot 4-6% per jaar.

Vergelijking met Randstad: Den Haag heeft een gematigdere prijsstijging gehad dan Amsterdam (+45%) maar vergelijkbaar met Rotterdam (+32%). Dit maakt Den Haag relatief aantrekkelijk binnen de Randstad.

Toekomstverwachtingen 2025-2027

Gematigde Groei: Experts verwachten een gematigde prijsgroei van 2-4% per jaar voor de komende jaren. Dit is gezonder dan de extreme stijgingen van 2021-2022.

Regionale Verschillen: Populaire wijken zoals Benoordenhout en het Centrum zullen waarschijnlijk sterker presteren dan gemiddeld, terwijl opkomende wijken meer volatiliteit kunnen tonen.

Invloed Rentestand: Rentestijgingen hebben de markt afgekoeld, maar Den Haag toont meer veerkracht dan andere steden door de sterke lokale economie.

Timing van Uw Aankoop

De huidige markt biedt goede kansen voor kopers die goed voorbereid zijn. Minder concurrentie dan in 2021-2022, maar nog steeds een stabiele markt met groeivoorzichten.

Investeringspotentieel

Den Haag biedt interessante mogelijkheden voor zowel eigenaar-bewoners als investeerders. De unieke positie van de stad creëert stabiele vraag en waardegroei.

Verhuurmarkt Kansen

Expat Verhuur: De sterke vraag van internationale professionals zorgt voor stabiele huurinkomsten. Gemiddelde huurprijzen liggen 15-20% hoger dan in vergelijkbare Nederlandse steden.

Studentenmarkt: Nabijheid van universiteiten en hogescholen creëert vraag naar studentenhuisvesting. Rendement van 5-7% is haalbaar in de juiste locaties.

Zakelijke Verhuur: Tijdelijke huisvesting voor expats en zakenreizigers biedt hogere rendementen maar vereist meer management.

Lange Termijn Waardeontwikkeling

Infrastructuur Investerings: Geplande investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur zullen de bereikbaarheid verbeteren en waarden ondersteunen.

Stedelijke Ontwikkeling: Nieuwe wijken zoals Haagse Bouwfonds en renovatie van bestaande wijken creëren extra vraag naar bestaande woningen.

Klimaatadaptatie: Investerings in duurzaamheid en klimaatbestendigheid maken Den Haag aantrekkelijker voor toekomstige kopers.

6,2%

Gemiddeld Huurrendement

Bruto per jaar

€18/m²

Gemiddelde Huurprijs

Per maand vrije sector

Risico's en Overwegingen

Overheidsbeleid: Als regeringszetel is Den Haag gevoelig voor veranderingen in overheidsbeleid. Bezuinigingen kunnen impact hebben op de lokale economie.

Internationale Factoren: Brexit en andere internationale ontwikkelingen kunnen de expat markt beïnvloeden.

Klimaatrisico's: Nabijheid van de kust brengt risico's met zich mee zoals zeespiegelstijging en extreme weersomstandigheden.

Investerings Overwegingen

Hoewel Den Haag goede investeringsmogelijkheden biedt, is het belangrijk om uw eigen situatie en doelstellingen goed te analyseren. Niet elke woning is geschikt als investering.

Glodinas Makelaardij Marktexpertise

Onze jarenlange ervaring in de Den Haag markt stelt ons in staat om u te voorzien van actuele marktinformatie en strategisch advies. Wij kennen de lokale dynamiek en kunnen u helpen om de beste keuzes te maken.

10. Handige Checklists en Bronnen

In dit hoofdstuk vindt u alle praktische hulpmiddelen die u nodig heeft tijdens uw woningkoop, van checklists tot belangrijke contactgegevens. Deze tools helpen u om georganiseerd te blijven en niets te vergeten tijdens het koopproces.

Complete Tijdlijn Woningkoop

Een overzichtelijke tijdlijn helpt u om het koopproces te begrijpen en belangrijke deadlines niet te missen. Elke fase heeft specifieke taken en mijlpalen.

1

Voorbereiding (2-4 weken)

- Budget bepalen en hypotheek pre-approval
- Wensenlijst opstellen
- Makelaar selecteren
- Zoekgebied definiëren

2

Zoeken (4-12 weken)

- Woningen bezichtigen
- Marktanalyse uitvoeren
- Financiering definitief regelen
- Biedstrategie ontwikkelen

3

Bieden en Onderhandelen (1-2 weken)

- Bod uitbrengen
- Onderhandelen over prijs en voorwaarden
- Koopcontract opstellen
- Bedenktijd benutten

4

Contractfase (6-8 weken)

- Bouwkundige keuring
- Hypotheek definitief afsluiten
- Notaris selecteren
- Verzekeringen regelen

Overdracht (1 week)

- Finale inspectie
- Notarisakte ondertekenen
- Sleutels ontvangen
- Nutsvoorzieningen overzetten

Belangrijke Contacten

Tijdens het koopproces heeft u te maken met verschillende professionals. Het is handig om hun contactgegevens bij de hand te hebben en te weten wat hun rol is.

Primaire Contactpersonen

Professional	Rol	Wanneer Nodig	Gemiddelde Kosten
Aankoopmakelaar	Begeleiding koopproces	Gehele proces	1,5-2% van koopsom
Hypotheekadviseur	Financiering regelen	Voor en tijdens zoeken	€1.500-€3.000
Bouwkundig inspecteur	Technische keuring	Na akkoord bod	€400-€800
Notaris	Juridische overdracht	Laatste 6-8 weken	€1.200-€2.000
Taxateur	Waardebepaling	Voor hypotheek	€400-€600

Nuttige Websites en Platforms

Woningzoeken

- Funda.nl - Grootste woningplatform
- Jaap.nl - Alternatief platform
- Pararius.nl - Huur en koop
- VBO Makelaar - Lokale makelaars

Financiering

- Hypotheker.nl - Hypotheekvergelijking
- Independer.nl - Verzekeringen
- Nibud.nl - Budgetadvies
- AFM.nl - Financieel toezicht

Informatie

- Kadaster.nl - Eigendomsinformatie
- CBS.nl - Marktstatistieken
- Rijksoverheid.nl - Regelgeving
- VEH.nl - Eigenaren vereniging

Lokaal Den Haag

- DenHaag.nl - Gemeente informatie
- Omgevingsloket.nl - Vergunningen
- Politie.nl - Veiligheidsinfo
- Scholen.nl - Onderwijsinfo

Begrippenlijst

De vastgoedwereld kent veel specifieke termen. Deze begrippenlijst helpt u om alle documentatie en gesprekken beter te begrijpen.

Aankoopmakelaar

Makelaar die de koper vertegenwoordigt en begeleidt tijdens het aankoopproces.

Bedenktijd

Periode van 3 werkdagen na ondertekening koopcontract waarin koper kan annuleren.

Bouwkundige keuring

Technische inspectie van de woning door een gecertificeerde inspecteur.

Eigenwoningforfait

Fictief rendement waarover eigenaar-bewoners belasting betalen.

Hypotheekrenteaftrek

Mogelijkheid om betaalde hypotheekrente af te trekken van belastbaar inkomen.

Kosten koper (k.k.)

Aanduiding dat overdrachtsbelasting en notariskosten voor rekening van koper zijn.

Loan-to-Value (LTV)

Verhouding tussen hypotheekbedrag en woningwaarde, maximaal 100%.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Overheidsgarantie voor hypotheeken tot €435.000 (2025).

Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden in koopcontract waaronder de koop kan worden ontbonden.

Overdrachtsbelasting

Belasting van 2% over de koopsom (0% voor eerste kopers tot €510.000).

Taxatierapport

Officiële waardebepaling van de woning door gecertificeerde taxateur.

WOZ-waarde

Waardering Onroerende Zaken, jaarlijks vastgestelde waarde voor belastingdoeleinden.

Financiële Termen

Annuïteitenhypotheek

Hypotheekvorm waarbij maandlast gelijk blijft, maar verhouding rente/aflossing verandert.

Lineaire hypotheek

Hypotheekvorm waarbij aflossing gelijk blijft, maar maandlast daalt door minder rente.

Spaarhypotheek

Hypotheekvorm waarbij alleen rente wordt betaald en parallel wordt gespaard.

Restschuld

Hypotheekbedrag dat nog openstaat na verkoop van de woning.

Belangrijke Deadlines en Termijnen

Het koopproces kent verschillende deadlines die strikt moeten worden nagehouden. Het missen van een deadline kan leiden tot contractbreuk en financiële consequenties.

Mijlpaal	Tijdslijn	Actie Vereist	Consequenties bij Overschrijding
Bedenktijd	3 werkdagen na contract	Beslissing definitief maken	Verlies van bedenktijd
Financieringsvoorbehoud	Meestal 4 weken	Hypotheek definitief regelen	Mogelijk contractbreuk
Bouwkundige keuring	Meestal 2 weken	Keuring laten uitvoeren	Verlies van keuringsrecht
Notarisakte	6-8 weken na contract	Ondertekening bij notaris	Contractbreuk en boete

Kritieke Actiepunten

Week 1 na Contract

- ☐ Bedenktijd goed benutten
- ☐ Hypotheekaanvraag indienen
- ☐ Bouwkundige inspecteur boeken
- ☐ Notaris selecteren en informeren

Week 2-3 na Contract

- ☐ Bouwkundige keuring uitvoeren
- ☐ Taxatie laten uitvoeren
- ☐ Opstalverzekering regelen
- ☐ Eventuele onderhandelingen over keuringsrapport

Week 4-6 na Contract

- ☐ Hypotheek definitief afsluiten
- ☐ Notarisakte voorbereiden
- ☐ Verhuizing plannen
- ☐ Nutsvoorzieningen voorbereiden

Week van Overdracht

- ☐ Finale inspectie uitvoeren
- ☐ Notarisakte ondertekenen
- ☐ Sleutels ontvangen
- ☐ Adreswijziging doorgeven

Kostenraming Woningkoop

Een complete kostenraming helpt u om uw budget realistisch in te schatten. Naast de koopprijs zijn er verschillende bijkomende kosten.

Enmalige Kosten bij Aankoop

Kostenpost	Percentage/Bedrag	Voorbeeld €500.000
Overdrachtsbelasting	2% (0% eerste koop tot €510.000)	€0 - €10.000
Notariskosten	€1.200 - €2.000	€1.500
Aankoopmakelaarskosten	1,5% - 2% van koopsom	€7.500 - €10.000
Hypotheekadvieskosten	€1.500 - €3.000	€2.000
Taxatiekosten	€400 - €600	€500
Bouwkundige keuring	€400 - €800	€600
Bankgarantie	€250 - €500	€350
Totaal Bijkomende Kosten	3-5% van koopsom	€12.450 - €24.950

Lopende Kosten na Aankoop

Kostenpost	Frequentie	Gemiddeld Bedrag
Hypotheekrente en aflossing	Maandelijks	€1.800 - €2.500
Opstalverzekering	Jaarlijks	€300 - €500
OZB (Onroerende Zaak Belasting)	Jaarlijks	€600 - €1.200
Riool- en afvalstoffenheffing	Jaarlijks	€400 - €800
Energiekosten	Maandelijks	€150 - €300
Onderhoud en reparaties	Jaarlijks	€2.500 - €5.000

Glodinas Makelaardij Ondersteuning

Wij helpen u graag bij het gebruik van deze checklists en het plannen van uw koopproces. Onze ervaring zorgt ervoor dat u niets vergeet en alle deadlines haalt. Neem contact met ons op voor persoonlijke begeleiding.

Download Onze App

Voor nog meer gemak kunt u onze mobiele app downloaden met interactieve checklists, kostencalculators en directe toegang tot ons team. Beschikbaar in de App Store en Google Play Store.

11. Over Glodinas Makelaardij

Leer meer over ons team, onze werkwijze en waarom duizenden klanten ons vertrouwen met hun vastgoedtransacties.

Onze Missie en Visie

Bij Glodinas Makelaardij geloven wij dat het kopen van een woning een van de belangrijkste beslissingen in uw leven is. Onze missie is om dit proces zo soepel, transparant en succesvol mogelijk te maken voor elke klant.

Onze Missie

Wij streven ernaar om elke klant te voorzien van professionele, betrouwbare en persoonlijke makelaardijdiensten. Door onze diepgaande marktkennis, transparante communicatie en klantgerichte benadering helpen wij mensen bij het realiseren van hun woondromen.

Onze Visie

Wij willen de meest vertrouwde en gerespecteerde makelaar zijn in Den Haag en omgeving. Door continue innovatie, professionele ontwikkeling en het opbouwen van langdurige relaties met onze klanten, streven wij naar excellentie in alles wat wij doen.

Ons Team van Experts

Ons team bestaat uit ervaren professionals die elk hun eigen expertise en passie inbrengen. Samen vormen wij een sterk team dat u kan helpen bij alle aspecten van uw vastgoedtransactie.

Cihat Glodinas - Oprichter & Makelaar

Met meer dan 10 jaar ervaring in de vastgoedbranche heeft Cihat een diepgaande kennis van de Den Haag markt opgebouwd. Zijn passie voor vastgoed en toewijding aan klantenservice vormen de basis van ons bedrijf.

Specialisaties: Woningkoop begeleiding, marktanalyse, onderhandeling en klantrelatiebeheer.

Kwalificaties: Gecertificeerd makelaar (NVM), voortdurende professionele ontwikkeling in vastgoedrecht en marktanalyse.

Ons Ondersteuningsteam

Naast onze hoofdmakelaar werken wij samen met een netwerk van specialisten die ervoor zorgen dat elke transactie soepel verloopt:

Administratief Team

Zorgt voor alle documentatie, planning en communicatie tijdens het koopproces.

Marktanalisten

Houden de markttrends bij en zorgen voor actuele prijsinformatie en marktinzichten.

Klantenservice

Staat klaar voor al uw vragen en zorgt voor een uitstekende klantervaring.

Onze Services

Wij bieden een complete range van vastgoeddiensten, van de eerste oriëntatie tot en met de sleuteloverdracht en nazorg.

Aankoopbegeleiding

Complete Begeleiding: Van het bepalen van uw budget tot het ondertekenen van de notarisakte, wij begeleiden u door elke stap van het koopproces.

Marktanalyse: Wij voorzien u van actuele marktinformatie en helpen u bij het maken van realistische biedingen.

Onderhandeling: Onze ervaring in onderhandeling zorgt ervoor dat u de beste deal krijgt voor uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Waardebepaling: Professionele taxatie van uw woning gebaseerd op actuele marktgegevens.

Marketing: Uitgebreide marketing van uw woning via alle relevante kanalen.

Bezichtigingen: Professionele begeleiding van bezichtigingen en screening van potentiële kopers.

Specialistische Diensten

Investeringsadvies

Advies voor vastgoedinvesteerders over rendement, risico's en marktmogelijkheden.

Verhuurmanagement

Complete begeleiding bij het verhuren van uw eigendom aan betrouwbare huurders.

Marktrapportages

Regelmatige marktanalyses en rapporten om u op de hoogte te houden van ontwikkelingen.

Klanttevredenheid

De tevredenheid van onze klanten staat centraal in alles wat wij doen. Wij meten onze prestaties niet alleen aan het aantal verkochte woningen, maar vooral aan de tevredenheid van onze klanten.

98%

Klanttevredenheid

Gebaseerd op klantbeoordelingen

500+

Succesvolle Transacties

In de afgelopen 5 jaar

4.8/5

Gemiddelde Beoordeling

Op Google en Funda

Wat Onze Klanten Zeggen

"Glodinas Makelaardij heeft ons fantastisch geholpen bij de aankoop van ons eerste huis. Professioneel, betrouwbaar en altijd bereikbaar voor vragen."

- Familie van der Berg

"Dankzij hun marktkennis hebben wij onze woning snel en voor een goede prijs kunnen verkopen. Aanrader!"

- M. Janssen

"Uitstekende begeleiding tijdens het hele proces. Zij denken echt mee en zorgen dat alles goed geregeld wordt."

- R. de Vries

Contact en Afspraak Maken

Heeft u vragen over het koopproces of wilt u persoonlijke begeleiding? Glodinas Makelaardij staat klaar om u te helpen met professioneel advies en uitstekende service.

Email Contact

Email: cihat@glodinasmakelaardij.nl

Voor vragen, afspraken en informatie over onze diensten.

Telefonisch Contact

Telefoon: (06) 81 34 85 51

Bereikbaar tijdens kantooruren en voor spoedgevallen.

Kantoor Adres

Adres: Schiphol Boulevard 127
1118 BG Schiphol, Netherlands

Bezoek op afspraak voor persoonlijk advies.

Online

Website: www.glodinasmakelaardij.nl

Bekijk ons aanbod en vraag online een gratis waardebeoordeling aan.

Waarom Kiezen voor Glodinas Makelaardij?

Lokale Expertise: Wij kennen de Den Haag markt door en door. Onze jarenlange ervaring in de regio stelt ons in staat om u het beste advies te geven over wijken, prijzen en marktomstandigheden.

Persoonlijke Benadering: Elke klant is uniek en verdient een op maat gemaakte service. Wij nemen de tijd om uw wensen en behoeften te begrijpen en begeleiden u stap voor stap door het koopproces.

Transparante Communicatie: Geen verrassingen of verborgen kosten. Wij houden u altijd op de hoogte van ontwikkelingen en leggen alle aspecten van het koopproces helder uit.

Uitgebreid Netwerk: Door onze jarenlange aanwezigheid in de markt hebben wij een uitgebreid netwerk van betrouwbare partners zoals hypotheekadviseurs, notarissen, bouwkundige inspecteurs en aannemers.

Onze Complete Service Omvat:

- Gratis intake en adviesgesprek
- Marktanalyse en waardebeoordeling
- Begeleiding bij bezichtigingen
- Biedstrategie en onderhandeling
- Contractbegeleiding en juridisch advies
- Coördinatie met alle betrokken partijen
- Begeleiding tot en met sleuteloverdracht
- Nazorg en ondersteuning na aankoop

Start Vandaag Nog

Klaar om uw droomwoning te vinden? Neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Wij bespreken uw wensen, budget en mogelijkheden en stellen een persoonlijk plan op voor uw woningkoop.

Bel ons op (06) 81 34 85 51 of mail naar cihat@glodinasmakelaardij.nl

Ons Team van Experts

Onze Services

Klanttevredenheid

Contact en Afspraak Maken

Klaar voor de Volgende Stap?

Neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek over uw woonwensen en laat ons u helpen uw droomhuis te vinden.

Telefoon

(6) 81 34 85 51

Email

cihat@glodinasmakelaardij.nl

Website

www.glodinasmakelaardij.nl