## Je droomhuis koop je met de aankoopmakelaar van de NVM

Veel mensen zoeken tegenwoordig hun droomhuis via internet. Dit gaat snel en je kunt bovendien heel eenvoudig huizen vergelijken. Op funda kun je zelfs snel laten uitrekenen of het huis van je keuze ook financieel haalbaar is. Ook andere zaken die met het kopen van een huis samenhangen, worden steeds vaker digitaal geregeld. Het is echter de vraag of dat altijd de slimste oplossing is.

Want hoe vaak komt het niet voor dat mensen een huis kopen waarvan achteraf blijkt dat er veel te veel voor betaald is? Of waarbij de buurt toch veel minder leuk is dan aanvankelijk werd gedacht? Het kan daarom geen kwaad om - ook al doe je een aantal zaken zelf - toch een adviseur in de arm te nemen die je voor vervelende scenario’s kan behoeden. Een goede aankoopmakelaar van de NVM luistert naar je wensen, weet wat er speelt in de omgeving en kan je wijzen op alternatieven waar je zelf nooit op zou komen. Maar een aankoopmakelaar kan nog veel meer voor je betekenen.

**Goede redenen om een aankoopmakelaar in de arm nemen**

De aankoopmakelaar houdt zich aan de NVM-erecode, dat hij je duidelijk adviseert over de rol die hij heeft bij de transactie. Voor de aankoop van jouw droomhuis is het dus verstandig om je te laten bijstaan door een NVM-aankoopmakelaar.

Oude huizen zijn geliefd, maar vertonen vaak ook mankementen. Als je geen bouwkundige bent, is het lastig om in te schatten welke maatregelen genomen moeten worden om het huis weer in goede staat te brengen. Een goede aankoopmakelaar kan vooraf al aardig inschatten welke investeringen je zult moeten doen.

Een huis kopen is vaak de grootste uitgave die mensen doen tijdens hun leven. Helaas is er niet altijd voldoende tijd om over zo’n grote beslissing na te denken en moet er vaak snel besloten worden, zeker als de markt schaars is. Pas op voor emotionele beslissingen. Juist als het op onderhandelen aankomt, is het zaak je hoofd koel te houden. Door een aankoopmakelaar voor je te laten bieden, is de kans veel kleiner dat je teveel voor een huis betaalt. Hij is immers alleen rationeel bij het huis betrokken, maar kan ook, dankzij zijn deskundigheid en ervaring, veel beter inschatten wat de werkelijke waarde is van het huis. Ook zal hij je wijzen op eventuele ontbindende voorwaarden die je aan het bod kunt koppelen.

Het is verstandig de koopovereenkomst die door de verkopende partij wordt opgesteld, goed te laten controleren door je aankoopmakelaar, voordat je ondertekent.

Het is niet eenvoudig een goede hypotheek af te sluiten. Er zijn immers zeer veel aanbieders met allemaal eigen voorwaarden en regeltjes. Je aankoopmakelaar kan je helpen door de bomen het bos weer te zien. Hij kan met zijn ervaring goed inschatten welke hypotheek in jouw situatie het beste is. Daardoor kun je op termijn veel geld besparen.

Vlak voordat je naar de notaris gaat, zal je aankoopmakelaar met jou de woning inspecteren. Het kan namelijk best zijn dat er tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de levering schade aan het huis is ontstaan. De verkoper moet die schade eerst herstellen of vergoeden.

**[KADER 1]**

**De rol van de NVM-makelaar bij het aankoopproces**

* behartigen van belangen
* analyseren van woonwensen
* zoeken en aanbieden passende woningen
* begeleiden bij het bezichtigen van passende woningen
* taxeren op basis van o.a. bouwkundige staat en omgevingsfactoren
* professioneel onderhandelen met verkopende partij
* regelen van alle juridische zaken
* begeleiding bij de notaris
* is ook na de oplevering beschikbaar voor vragen (‘after sales service’)

**[KADER 2]**

**Verschillen aankoopmakelaar - verkoopmakelaar**

Eigenlijk bestaan er twee soorten makelaars: verkoopmakelaars en aankoopmakelaars. Een verkoopmakelaar treedt op namens de verkoper van een huis en een aankoopmakelaar namens de koper. Hoewel een makelaar beide rollen kan vervullen, mag hij dit nooit doen rond de transactie van één en hetzelfde huis. Hij mag slechts de belangen behartigen van óf de koper óf de verkoper. Vergelijk het met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij onmogelijk de koper eerlijk adviseren. En andersom geldt dat natuurlijk ook.

**[KADER 3]**

**Vijf gouden droomhuistips**

* laat je belangen niet behartigen door de makelaar van de verkopende partij, maar neem je eigen (aankoop)makelaar mee.
* internet is handig tijdens oriëntatie, maar schakel daarna altijd een aankoopmakelaar in voor degelijk advies.
* laat je aankoopmakelaar uitzoeken welke gemeentelijke regels er gelden en wat de bestemmingsplannen zijn.
* laat je aankoopmakelaar de onderhandelingen voeren.