

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

**KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK**

**Euverman**  **Nuyts**  
Waar dromen thuis komen

 **Gemeente  
Borne**

# Agenda

ROOM  
AR DEURMAT

15 oktober 2025

- Opening door Ronny Vogt OVM Twente
- Presentatie Euverman & Nuyts
- Presentatie OVM Twente
- Pauze
- Presentatie Gemeente Borne
- Presentatie Kuhlmann Westerhof & De Kok
- Vragen en afsluiting
- Informeel borrel met hapjes & drankjes

koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman  
Waar fromen thuiskomen

VAN  
**DROOM**  
NAAR **DEURMAT**

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuiskomen

Abe Staal, makelaar bij  
Euverman & Nuyts in  
Hengelo / Borne

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuiskomen

## 1. Oriëntatie en budget

- Hypotheekadviseur
- Wat kun je lenen en wat wil je besteden?
- Eigen geld, maandlasten, bewust omgaan met geld

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVMTwente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuiskomen

## 2. Zoektocht en bezichtiging

### Zoektocht

- Bepaal wensen en kaders: locatie, voorzieningen, oppervlakte, tuin
- Efficiënt zoeken (tools)

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM Twente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuiskomen

## 2. Zoektocht en bezichtiging

### Bezichtiging

- Kijk verder dan het interieur
- Gevoel is belangrijk, maar wees realistisch in oververhitte markt
- Meldingsplicht verkoper / onderzoeksplicht koper

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM Twente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuiskomen

## 3. Bieden en onderhandelen

- Altijd proberen een tweede bezichtiging te doen
- Bieden via Move - biedlogboek
- Voorwaarden: financiering en bouwkundige keuring
- Aanvaarding: starters zijn vaak flexibel, benoem dit bij je bod

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM Twente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuiskomen

## 4. Koopakte en notaris

- Mondeling akkoord is nog geen juridische overeenstemming
- Teken en koopovereenkomst
- 3 dagen bedenktijd na ondertekening

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM Twente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**

Waar dromen thuiskomen

## 4. Koopakte en notaris

### Afhandeling notaris

- Koper kiest de notaris
- Eindinspectie
- Akte van levering
- Sleuteloverdracht

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM Twente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

**Euverman & Nuyts**

Waar dromen thuiskomen

## Praktische tips voor de starter

- Niet te laat advies inwinnen
- Niet emotioneel bieden
- Laat je niet leiden door berichtgeving
- Aankoopmakelaar inschakelen

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM Twente**  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman & Nuyts

Gemeente  
Borne

# IN ROOM AR DEURMAT

Presentatie door  
Merijn Tijhuis en  
Monique Kroeze

Wanneer koop je jouw eigen woning →

## Jordy en Layla (met studieschuld)

Inkomen Jordy € 34.000

Inkomen Layla € 39.000

Aankoop € 350.000

Energie label A

Studieschuld is € 17.100

(nog openstaand)

**Maximale hypotheek**

**€ 313.556**

15 oktober 2025

Incl. verruimingen en beperkingen

Gewogen toetsrente

3,420 %

Woonquote box 1

23,50 %

Verantwoorde maandlast

€ 1.394

*Verruimingen*

Energie label **A**

Jordy en Layla  
(persoonlijke lening  
i.v.m. aankoop auto)

Inkomen Jordy € 34.000

Inkomen Layla € 39.000

Aankoop € 350.000

Energielabel A

Lening € 4.500

**Maximale hypotheek**

**€ 307.033**

15 oktober 2025

Incl. verruimingen en beperkingen

Gewogen toetsrente

3,420 %

Woonquote box 1

23,50 %

Verantwoorde maandlast

€ 1.365

*Verruimingen*

Energielabel **A**

## Jordy en Layla (geen leningen)

Inkomen Jordy € 34.000

Inkomen Layla € 39.000

Aankoop € 350.000

Energie label A

**Maximale hypotheek**

**€ 331.550**

15 oktober 2025

Incl. verruimingen en beperkingen

Gewogen toetsrente

3,420 %

Woonquote box 1

23,50 %

Verantwoorde maandlast

€ 1.474

*Verruimingen*

Energie label

**A**

Wesley  
(geen krediet)

Inkomen Wesley € 41.000

**Maximale hypotheek** € 199.911

Incl. verruimingen en beperkingen

Gewogen toetsrente 3,420 %

Woonquote box 1 22,50 %

Verantwoorde maandlast € 889

*Verruimingen*

Alleenstaande € 17.000

Energie label



## Uitwerking casus 3

Jordy en Layla  
(geen leningen)

Inkomen Jordy € 34.000

Inkomen Layla € 39.000

Aankoop € 350.000

Energie label A

koop je jouw eigen woning →



15 oktober 2025

### Kosten woning

Koopsom	€ 350.000
Overdrachtsbelasting	€ 0
Leveringsakte notaris	€ 800
Kosten bankgarantie	€ 275
<b>Totale kosten woning</b>	<b>€ 351.075</b>

### Kosten financiering

Taxatiekosten	€ 850
NHG-kosten	€ 1.326
Bemiddelingskosten hypotheek	€ 2.300
Advieskosten	€ 0
Hypotheekaktekosten notaris	€ 800
<b>Totale kosten financiering</b>	<b>€ 5.276</b>

Financieringsbehoefte	€ 356.351
Eigen middelen	€ 24.801
<b>Benodigde financiering</b>	<b>€ 331.550</b>

Hypothecaire inschrijving	€ 431.550
---------------------------	-----------

koop je jouw eigen woning →



KUHLMANN WESTERHOF & DE KOK

Euverman

15 oktober 2025

## Energielabel

## Verruiming

## Maximale hypotheek (incl. verruimingen)

A++++ (incl. rpd)

€ 50.000

€ 371.550

A++++

€ 40.000

€ 361.550

A+++

€ 30.000

€ 351.550

A+/A++

€ 20.000

€ 341.550

A/B

€ 10.000

€ 331.550

C/D

€ 5.000

€ 326.550

E/F/G

€ 0

€ 321.550

Als koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

**Euverman**  
Waar fromen thuiskomen

15 oktober 2025

# ROOM DEURMAT

- Eigen spaargeld
- Schenking
- Schenk-/leenconstructie
- Starterslening

koop je jouw eigen woning →

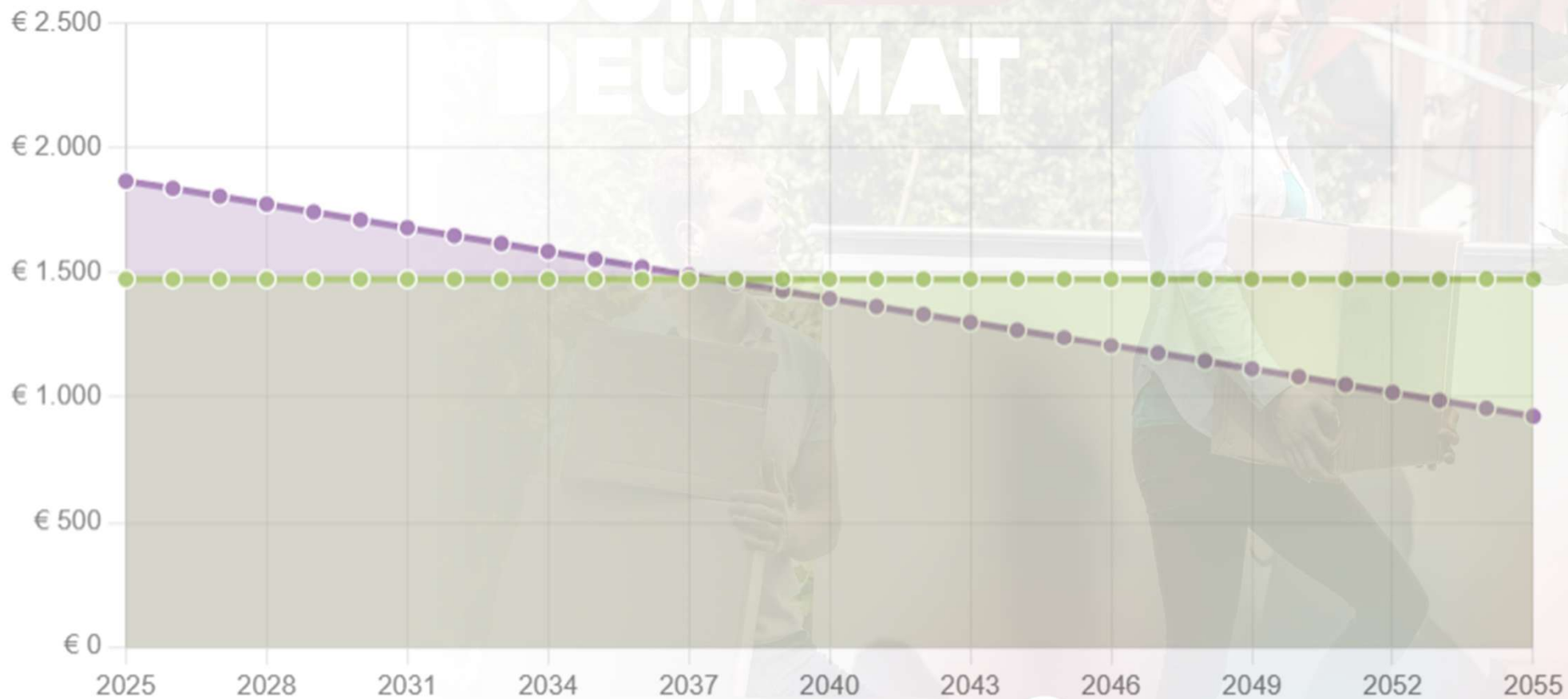
# ROOM DEURMAT

15 oktober 2025

Annuïtair

Linear

Beide



koop je

koopwoning



Annuïtair



Linear

OVM Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman  
vastgoed adviseur

15 oktober 2025

**Annuitair**

**Lineair**

Jaar	Maand	Hypothek	Rente	Aflossing	Maandlast	Hypothek	Rente	Aflossing	Maandlast
2025	Okt	€ 331.550	€ 945	€ 529	€ 1.474	€ 331.550	€ 945	€ 921	€ 1.866
2025	Nov	€ 331.021	€ 943	€ 531	€ 1.474	€ 330.629	€ 942	€ 921	€ 1.863
2025	Dec	€ 330.490	€ 942	€ 532	€ 1.474	€ 329.708	€ 940	€ 921	€ 1.861
2026	Jan	€ 329.958	€ 940	€ 534	€ 1.474	€ 328.787	€ 937	€ 921	€ 1.858
2026	Feb	€ 329.424	€ 939	€ 535	€ 1.474	€ 327.866	€ 934	€ 921	€ 1.855

Koop je jouw eigen woning →

OVM Twente  
verzekeringen & hypotheek

KOHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman  
Waar fromen thuiskomen

15 oktober 2025

# ROOM DEURMAT

## NHG

NHG-grens

2025 € 450.000

2026 € 470.000

Met energiebesparende  
voorzieningen

2025 € 477.000

2026 € 498.200

Lagere rente

Vangnet bij betalingsproblemen

→ **koop je jouw eigen woning** →

# ROOIM DEURMAT

## Een hypotheek is meer dan alleen rente

- Rente is belangrijk – maar de voorwaarden maken het verschil
- Mag je extra aflossen zonder boete?
- Wat als je gaat verhuizen, overlijdt of arbeidsongeschikt raakt?
- Past de hypotheek nu én in de toekomst bij jouw situatie?



*Wij vergelijken ruim 30 geldverstrekkers om de beste match te vinden –  
persoonlijk, eerlijk en helder advies.*

Koop je jouw eigen woning →

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

## Tijd voor een drankje

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman  Nuyts  
Waar dromen thuis komen

 Gemeente  
Borne

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

## Gemeente Borne

## Danielle Bonenkamp en Loes Temmink

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

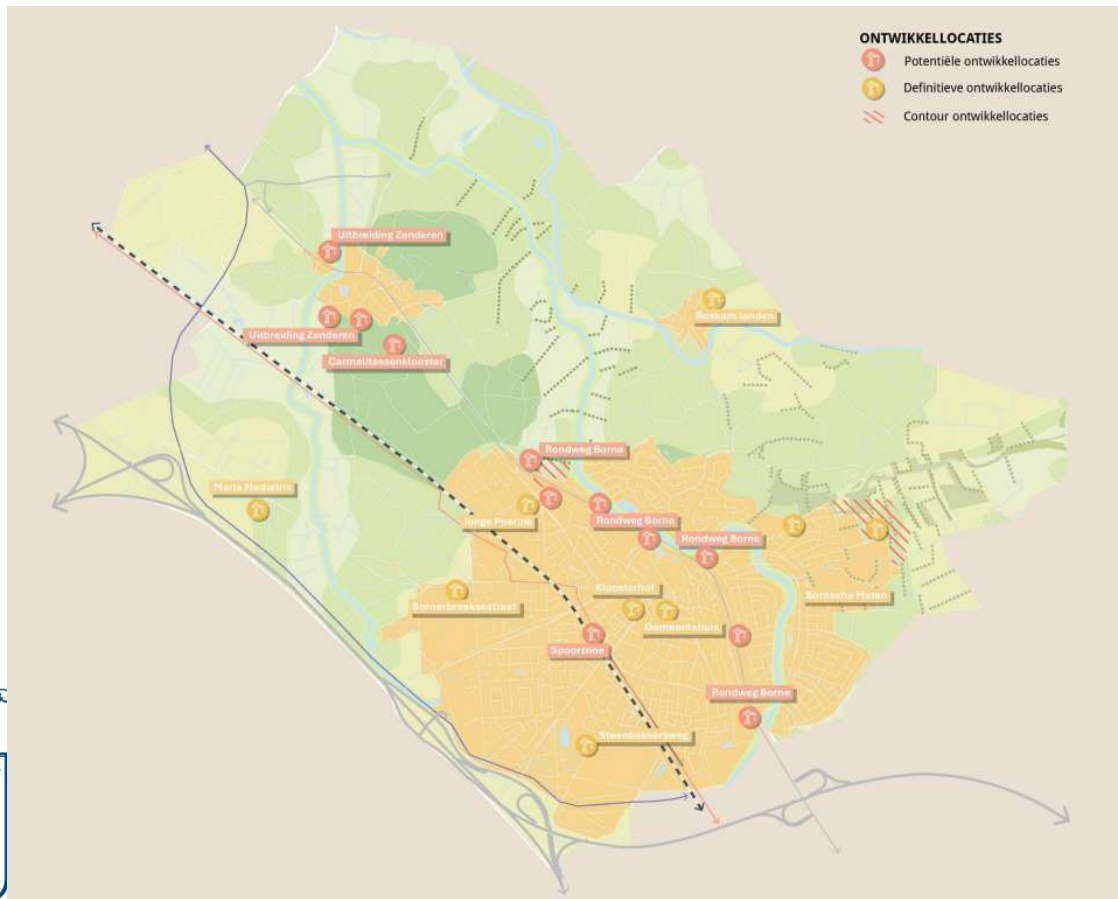


# Woningbouwontwikkelingen in Borne



**Gemeente  
Borne**

# Omgevingsvisie Samen Borne



## Ontwikkellocaties

### In ontwikkeling

- Bornsche Maten  
Ca. 1000 woningen in fasen
- Jonge Poerink ca. 200 woningen
- Bornebroeksestraat ca. 160 woningen (via pacht)
- Steenbakkersweg 140 woningen
  
- Daarnaast kleinere ontwikkelingen op inbreidings- of transformatielocaties

# Uitgangspunten woningbouw Borne

1. Inzet op extra nieuwbouw ambitie ca. 200 woningen per jaar.
2. Zowel inzet nieuwe locaties als aanpassen bestaande functies (transformatie)
3. Extra inzet op kleinere woningen voor ½ persoonshuishoudens (zowel ouderen als jongeren)
4. Aandacht voor betaalbaarheid van de woningen. (we volgen landelijke grenzen nu max. 405.000, vooral appartementen ruimte voor goedkoper)
5. In voorbereiding beleid om splitsing, familiewoningen en kamerverhuur makkelijker te maken.



# Starterslening

- Wat is de starterslening van de gemeente Borne.
- Voor wie is de starterslening bedoeld.
- Wat is de maximale hoogte van de starterslening.
- Wat is het maximale aankoopbedrag om in aanmerking te komen voor de starterslening.
- Hoeveel rente wordt er in rekening gebracht.
- Wat is de looptijd van de starterslening.
- Hoe vraag je de starterslening aan.



(Samen) een (nieuw) huis kopen.....

Waar moet je op letten????

**Nienke Westerhof**

**Suzanne Maas**

**Martijn Holtkamp**

*Notarissen bij:*

*Kuhlmann, Westerhof & de Kok Borne*

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK 

Koop geen “Kat in de zak...”



# Je droomhuis.....en dan?



KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK KW&DK

# Juridisch fundament

- Geen onaangename verrassingen
- Advies over aankoop woning:
  - bijzondere regeling met buren
  - monument
  - nieuwbouw / oude woning
- Advies lening/hypotheek

# Leveringsakte

- Ook wel transport- of overdrachtsakte genoemd
- Koper mag vaak notaris kiezen
- Regelingen over
  - Koopprijs, erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en ontbindende voorwaarden
- Controle notaris voor ondertekening
  - Waarborgsom of bankgarantie gesteld?
  - Verkoper mag huis verkopen?
  - Voldaan aan alle wettelijke voorwaarden?
- Ondertekening door verkoper, koper en notaris
- De akte beschermt zowel de koper als de verkoper van het huis
- De akte biedt de koper en verkoper namelijk rechtszekerheid

# Kadaster

- Inschrijven leveringsakte
- De koopsom wordt uitbetaald aan de verkoper
- Notaris zorgt voor andere geldstromen
- Geldstromen worden pas uitgekeerd als juridisch alles voor 100% vast ligt



# Overdrachtsbelasting 0%, 2% of 10,4% ?

De hoogte van de overdrachtsbelasting en de bijbehorende regels verschillen per situatie en type vastgoed.

- Bij de aankoop van een bestaande woning betaal je overdrachtsbelasting. Voor particuliere kopers is dit meestal 2% van de aankoopprijs.
- Voor woningen die als belegging of bedrijfspand worden gekocht, geldt een hoger tarief van 10,4%.
- Starters, die jonger zijn dan 35 jaar en voor het eerst een woning kopen, kunnen in aanmerking komen voor de startersvrijstelling, waardoor zij geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen (0%).

# Startersvrijstelling 0%

## Voorwaarden Startersvrijstelling:

- Je koopt een woning waar je zelf langere tijd in gaat wonen.
- Je bent ouder dan 18 jaar en jonger dan 35 jaar op het moment dat de woning bij de notaris wordt overgedragen.
- De woning mag op het moment van aankoop niet meer dan € 525.000 waard zijn in 2025.
- Je kunt de startersvrijstelling maar één keer gebruiken.  
Je kunt ook kiezen voor het verlaagde tarief van 2%, zodat je de startersvrijstelling bewaart bijvoorbeeld bij de aankoop van een volgende woning.

# Overdrachtsbelasting ingewikkeld?

Tarieven per 1 januari 2025:

- **10,4%** – voor bedrijfspanden, beleggingsvastgoed en tweede woningen;
- **2%** – voor eigen woningen (hoofdverblijf);
- **0%** – bij toepassing van de **vrijstelling overdrachtsbelasting** (bijv. als starter).
- In 2026 zal de hoogste overdrachtsbelasting voor woningen van 10,4% naar 8% gaan.
- Kuhlmann, Westerhof & de Kok helpt u hierbij!

# Hypotheekakte

- Eigen geld of lening bank
- Twee overeenkomsten: lening en hypotheek
- Notaris regelt zekerheid op woonhuis
- Beperkingen in akte (toestemming verhuur)
- Beschrijving van woonhuis en totale schuld
- Bouwdepot bij verbouwingen
- Toelichting notaris en regeling geldstromen
- Ondertekening door bank, geldlener/koper en notaris
- Familiehypotheek
- Inschrijven Kadaster

# Nieuwbouw woning

- Veel partijen
- Koop- en aannemingsovereenkomst
- Leveringsakte
- 5% regeling (= wettelijk recht!)



KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

# Familie?

- Mogelijkheid te schenken (vrij van schenkbelasting)
- Bij notaris: schenking blijft privé voor kind
- Mogelijkheid geld te lenen:
- Bij notaris: akte van geldlening met zekerheid voor ouders/kind.
- Ouders kunnen hun kind helpen met de Familiehypotheek.



# Samenwonen in een nieuw huis....hoe dan?

- Samenlevingscontract
- Geregistreerd partnerschap
- Huwelijk
- Niets regelen, wat dan?



# Samenlevingscontract

- Afspraken over alles wat met het samenwonen te maken heeft
- Welke spullen persoonlijk eigendom zijn en welke gezamenlijk
- Als er kinderen zijn
  - Afspraken over de verzorging en opvoeding



# Wat gebeurt er als je weer uit elkaar wilt gaan?

Hoe verdeel je samen de gekochte spullen?

Wie mag er in de woning blijven?

Heeft 1 van beiden eigen geld ingebracht voor de aankoop/verbouwing van de woning?



KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

KW&DK  
KOLLEKTIE

# Samenlevingsovereenkomst vs brandverzekering?

Een samenlevingscontract = een soort brandverzekering

Je sluit de brandverzekering toch ook niet af omdat je denkt dat je huis afbrandt?

Maar als het gebeurt, is het wel erg handig om deze achter de hand te hebben!



## Samenwonen en niets geregeld?

- Als je samenwoont zonder iets officieel te regelen, heeft de wet geen automatische rechten en plichten voor jullie, behalve voor gezamenlijke kinderen.
- Je bezittingen en schulden blijven gescheiden, je bent geen erfgenaam van elkaar en je moet zaken als een partnerpensioen en fiscaal partnerschap zelf regelen.
- Dit kan leiden tot financiële problemen en onduidelijkheid bij een scheiding of overlijden, dus het vastleggen van afspraken in een samenlevingscontract is sterk aan te raden.



# Regeling van het nabestaanden pensioen

.....

## Partnerpensioen?

- Bij een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is wettelijk geregeld dat het opgebouwde pensioen bij overlijden naar de achterblijvende partner gaat.
- Ongehuwd partners hebben geen wettelijk recht op partnerpensioen bij overlijden.
- Ongehuwden moeten de partner bij het pensioenfonds aanmelden om partnerpensioen op te bouwen.
- Aanwijzen via notarieel samenlevingsovereenkomst en opsturen aan het pensioenfonds.

# Testament

- De notaris bekijkt wat de juridische en fiscale situatie is als je als eigenaar van een huis komt te overlijden.
- Of als één van de partners komt te overlijden.
- De notaris kan een testament maken.



# Vragen ?

Nienke Westerhof  
Suzanne Maas  
Martijn Holtkamp

*westerhof@kwdk.nl*

*maas@kwdk.nl*

*holtkamp@kwdk.nl*

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK 

# VAN DROOM NAAR DEURMAT

15 oktober 2025

## Bedankt voor je komst

Je hebt de mogelijkheid om informeel vragen te stellen aan de sprekers onder het genot van een hapje en een drankje.

Zo koop je jouw eigen woning →

**OVM**Twente  
verzekeringen & hypotheek

KUHLMANN  
WESTERHOF  
& DE KOK

Euverman  Nuyts  
Waar dromen thuis komen

 Gemeente  
Borne