



WELKOM BIJ
WOONINFO.NU

GRATIS VERSIE

Checklist bestaande & nieuwbouw woning kopen



WOONINFO.NU

Onafhankelijke informatie voor (toekomstig)
woningeigenaren, verenigingen van eigenaren &
professionals

Beste (aspirant) woningeigenaar,

Het kopen en/of laten ontwerpen van een woning is een kostbare aangelegenheid, waarbij u wilt voorkomen dat u met onvoorziene kosten geconfronteerd wordt. Om over de mentale gevolgen nog maar te zwijgen (stress, discussies, e.d.).

Om dit te beperken heb ik deze checklist voor u gemaakt. Nadat u kennis heeft genomen van dit document heeft u een beter beeld van eventuele risico's en bent u bekend met de aandachtspunten.

Wilt u meer onafhankelijke informatie over wonen, Vereniging van Eigenaren en verduurzamen, bezoek dan onze site: www.wooninfo.nu



Met vriendelijke groet,

Ing. Hendrik Timmer
(Oprichter Wooninfo)





- checklist (>30 controlepunten)
- bouwtechnische keuring
- aan- & verbouwen
- levensduren & onderhoudsintervallen
- vaak voorkomende gebreken & oorzaken
- verduurzamingsmogelijkheden
- woon (energie)concepten
- energie installatieconcepten
- vereniging van eigenaren
- handige weblinks

Bestaande woning kopen

voorkom (financiële) verrassingen



Ing. Hendrik Timmer

bezoek www.wooninfo.nu
voor meer informatie

Verdiepende informatie, meer tips en aandachtspunten vindt u in onze E-books (PDF). Verkrijgbaar op www.wooninfo.nu

BESTAANDE WONING

BOUWTECHNISCHE KEURING

Als koper heeft u een onderzoeksplicht bij het kopen van een woning. Deze plicht houdt overigens in dat u niet verplicht bent om dit onderzoek te (laten) doen, echter op het moment dat u afziet van dit onderzoek is de kans groter dat u de verkoper achteraf niet meer of beperkt aansprakelijk kunt stellen voor (verborgen) gebreken, omdat u nalatigheid kan worden verweten.

Een bouwtechnische keuring heeft de volgende doelen:

- Vergroot de kans dat de verkoper 'doeltreffend' achteraf aansprakelijk gesteld kan worden voor (verborgen) gebreken;
- Brengt de (financiële) risico's in kaart in de zin van gebreken en (toekomstig) onderhoud;
- Geeft de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden, mits de 'ontbindingsclausule bouwtechnische keuring' hierin opgenomen is;
- Geeft de mogelijkheid om een hypotheek en/of NHG garantie te verkrijgen, omdat deze keuring een vereiste kan zijn voor deze organisaties;
- Geeft de mogelijkheid om te onderhandelen over de prijs, als (dure) gebreken aan het licht komen tijdens de keuring. Echter, dien ik erbij te vermelden dat er in de huidige markt geen of beperkte onderhandelingsruimte is. Of sterker de vraagprijs zelfs overboden wordt.



Of de koopovereenkomst ontbonden kan worden is afhankelijk van de hoogte van de 'directe kosten' die gemaakt moeten worden. Ontbinding is mogelijk, als het bedrag aan directe kosten (dat vermeld staat in de koopovereenkomst) overschreden wordt.

Met directe kosten worden kosten bedoeld die direct gemaakt moeten worden om de woning bewoonbaar te maken, bijvoorbeeld een gasgestookte cv-ketel die niet meer functioneert. De term 'indirecte kosten' wordt eveneens in het keuringsrapport opgenomen, dit is bijvoorbeeld de cv-ketel die nu goed functioneert, maar over 3 - 5 jaar vervangen dient te worden.

In een verkoopmarkt komt het steeds vaker voor om geen ontbindingsclausule meer op te nemen in de koopovereenkomst, waarmee u als koper een (groot) risico loopt. Ik ben me ervan bewust dat u soms niet anders kunt in deze markt, maar houd er rekening mee dat u voldoende financiële middelen tot uw beschikking heeft om eventuele gebreken zelf te bekostigen en dat een hypotheekverstrekker en/of NHG de woning mogelijk niet accepteert.

De gemiddelde prijs van een standaard bouwtechnische keuring ligt tussen de € 350 - 500,- (inclusief BTW). Het is goed om te weten dat een standaard keuring beperkt is en de woning alleen visueel geïnspecteerd wordt, wat (na afloop) teleurstelling kan geven. Zo wordt bijvoorbeeld geen onderzoek gedaan naar:

- houtworm/boktor/houtrot;
- de kruipruimte en onderzijde van de begane grondvloer;
- asbest;
- funderingsproblemen;
- vochtproblemen;
- scheurvorming

Bij vorenstaande onderwerpen dient specialistisch onderzoek te worden gedaan, doorgaans door een andere organisatie die de bouwtechnische keuring heeft gedaan. Voor een specialistisch onderzoek moet u rekening houden met minimaal € 400,- , terwijl een funderingsonderzoek als snel in de duizenden euro's zal lopen.

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam dat u een lijst opstelt met controlepunten die u minimaal gecontroleerd wilt hebben tijdens de keuring. Leg deze controlepunten voor aan de onderzoekende organisatie, kan deze niet aan uw verwachting voldoen, zoek dan verder of doe concessies.

TOELICHTING CHECKLIST

U kunt alleen de punten controleren die van toepassing zijn op de woning.

Wellicht denkt u bij een aantal punten: 'dat kan ik niet weten/controleren.' In zo'n situatie kunt u deze vragen ook aan de verkoper/makelaar voorleggen. De verkoper is verplicht om eventuele gebreken te vermelden, deze worden doorgaans vermeld in de 'verkoop vragenlijst.' Vraag naar deze lijst als deze ontbreekt, want mogelijk worden uw vragen reeds beantwoord in deze lijst. Voelt u niet bezwaard om vragen te stellen, vergeet niet dat u waarschijnlijk tonnen voor de woning gaat betalen, het gaat niet over de aanschaf van een pak melk.

Maakt de woning onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Bezoek dan www.wooninfo.nu voor een gratis checklist Vereniging van Eigenaren. Tevens is ook een gratis handreiking beschikbaar voor het verduurzamen van woningen. Volg ons op www.facebook.com/wooninfo.nu voor ons laatste nieuws.

Algemeen

Vraag of de woning en/of delen asbest bevatten

Vraag of sprake is van ongedierte (ratten, muizen, houtworm, e.d.)

Vraag wanneer voor het laatst onderhoud is gepleegd en aan welke (onder)delen

Funderingen/kelders/kruipruimte/begane grondvloeren

1. Zijn kelderwanden (inclusief eventuele kozijnen) en -vloeren waterdicht?
2. Is de fundering verzakt? Trapsgewijze scheuren in binnen- en buitenwanden kunnen duiden op verzakking/funderingsproblemen.
3. Vertonen houten balken van de begane grond vloer houtrot?
4. Vertoont de betonnen begane grondvloer betonrot?

Binnen- en buitenwanden/buitenkozijnen, plafonds en vloeren

5. Zijn vocht-/schimmelplekken aanwezig op wanden, vloeren of plafonds?
6. Ziet de buitengevel er goed uit (geen scheuren, goed voegwerk, goede houten delen/beplatingen, geen scheefstanden en verzakkingen).
7. Zijn houten buitenkozijnen en/of andere houten delen voorzien van een goede verflaag?
8. Vertonen houten buitenkozijnen houtrot?
9. Sluiten en openen de bewegende delen van buitenkozijn en binnenkozijnen goed en werken de sloten?
10. Zien binnenwanden er goed uit (geen scheuren of scheefstanden).
11. Werken ventilatieroosters naar behoren?
12. Is vocht/condens aanwezig tussen de glasbladen en/of de beglazing (aan binnen-/buitenkant)?
13. Werkt zonwering naar behoren?

Badkamer/toilet/installaties/keuken

14. Werken warm- en koud waterkranen naar behoren?
15. Zijn de kitranden in de badkamer, toilet en keuken in goede conditie?
16. Loopt het water goed weg bij sanitair, vloerputjes, uitstortgootstenen en de keukengootsteen?
17. Werkt keukenapparatuur naar behoren?
18. Werkt een cv-ketel, warmtepomp, geiser of (zonne)boiler naar behoren?
19. Werken radiatoren en/of vloerverwarming naar behoren?
20. Werkt de ventilatiebox naar behoren?
21. Werken elektrapunten en meterkast naar behoren?
22. Werken zonnepanelen en omvormer naar behoren?

Daken/dakgoten/schoorstenen

23. Loopt het water goed weg van het platte dak en dakgoten?
24. Ziet het dak er goed uit vanaf de buitenkant (geen begroeiingen en vervormingen)?
25. Ziet het dak er goed uit vanaf de binnenkant (geen vervormingen van spanten, balklagen, dakplaten, gordingen en sporen)?
26. Zijn (oude) vochtplekken zichtbaar? (ook controleren bij dakkoepels, dakramen, dakdoorvoeren en schoorstenen)

Goed om te weten, hoge (onvoorziene) kosten

Verduurzaming

Realiseert u zich dat we met z'n allen van het gas af moeten. Dit houdt in dat met name bij oudere woningen fors geïnvesteerd moet worden. Als u de mogelijkheid heeft om verduurzamingsmaatregelen te nemen, alvorens u de woning betreft, heeft dit de voorkeur. Niemand zit te wachten op eventuele sloopwerkzaamheden tijdens het bewonen, die bijvoorbeeld nodig zijn om vloerverwarming aan te leggen en/of radiatoren te vervangen.

Check de onderstaande site of u (of de VvE) in aanmerking komt voor verduurzamingssubsidie:

www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer

Is geen subsidie beschikbaar en is een lening een optie voor u (of de VvE, als dit niet met de hypotheek mee gefinancierd kan worden), check dan de onderstaande site:

www.warmtefonds.nl

Asbest

Wettelijk bent u niet verplicht om asbest te saneren, echter bij inschakeling van bijvoorbeeld een aannemer of installateur kan u medegedeeld worden dat zij niet verder kunnen, omdat asbest aanwezig is. Zij mogen door ARBO wetgeving geen asbesthoudend materiaal bewerken. Dit houdt in dat het asbest vroeg of laat toch verwijderd dient te worden. Sommige asbestsoorten mag u zelf verwijderen tot een bepaald oppervlak, informeer hiervoor bij de gemeente wat de regels zijn. Als er een professioneel asbest sanerend bedrijf aan te pas moet komen, moet eerst een asbestinventarisatie gedaan worden (houd rekening met minimaal € 300,-) om te onderzoeken welk soort asbest aanwezig is. De sanering van het asbest zelf, uitgevoerd door een asbest sanerend bedrijf kost u al snel duizenden euro's.

Funderingsherstel

Ongeveer 800.000 woningen in Nederland hebben een verhoogd risico op funderingsproblemen dat kan leiden tot verzakking van de woning. De oorzaak zijn doorgaans houten heipalen die inmiddels boven het grondwaterpeil uit steken en hierdoor houtrot vertonen of dat helemaal geen heipalen gebruikt zijn (terwijl dit uit constructief oogpunt nodig is). De kosten voor funderingsherstel lopen behoorlijk in de papieren, bedragen van € 30.000 - 100.000,- zijn meer standaard dan uitzondering. Bij sommige gemeenten kan een lening aangevraagd worden voor funderingsherstel.

Check de onderstaande sites voor meer informatie over funderingsproblematiek:

www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak

www.kcaf.nl/wat-doet-het-kcaf/

Check de onderstaande site om te onderzoeken of uw beoogde woning een verhoogd risico heeft op funderingsproblemen:

www.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=e0ff1f373bca4574a751529c7bc536d7

Overige zaken

Elke woningeigenaar krijgt met regulier onderhoud te maken. Bijvoorbeeld nieuw voegwerk, nieuwe dakpannen, nieuwe dakbedekking of schilderwerk. Deze kosten komen bovenop het verhelpen van overige gebreken. Om die reden is het raadzaam om helder te krijgen wanneer voor het laatst en waaraan onderhoud is gepleegd, opdat u rekening kunt houden met deze kosten.



Verdiepende informatie, meer tips en aandachtspunten vindt u in onze E-books (PDF). Verkrijgbaar op www.wooninfo.nl

NIEUWBOUWWONING

OPLEVERINGSKEURING

Bij een bestaande woning is sprake van een onderzoeksplicht, terwijl deze plicht niet aan de orde is bij een nieuwbouwwoning. Echter, het is raadzaam om een opleveringskeuring te laten doen als u zelf geen kennis van zaken heeft. De keurder kan namelijk voor u in discussie gaan met de bouwer als er moeilijk wordt gedaan over het wel of niet erkennen van een gebrek.

Als een gebrek niet vastgesteld wordt tijdens de oplevering, is de kans klein dat de bouwer dit achteraf als gebrek zal erkennen en dus niet zal oplossen. Dit geldt overigens niet voor zaken die niet gecontroleerd konden worden tijdens de oplevering (bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of een wandcontactdoos die niet werkt). Maar, bijvoorbeeld wel voor beschadigingen op een kozijn of een scheur in het glas die u achteraf ontdekt.

ARCHITECT

Alhoewel we dit 'hoofdstuk' begonnen met het einde, namelijk de oplevering, gaan er veel werkzaamheden aan vooraf. Voor iedere woning wordt een ontwerp gemaakt door een architect. Ook bij een project- of cataloguswoning is een architect betrokken, alleen komt u daar niet of zelden mee in contact.



Als u zelf een architect contracteert, kunt u het ontwerp meer naar eigen hand zetten, terwijl dit bij een project- of cataloguswoning niet/beperkt mogelijk is. U bent meer in control en u zult intensief met de architect communiceren. Er wordt soms van ontwerper gesproken, hiermee wordt dezelfde functie bedoeld, het is de persoon die de woning ontwerpt. Echter, architect is een beschermde titel, dit houdt in dat een architect een architectenstudie heeft afgerond en gerelateerde werkervaring heeft. Een ontwerper is geen beschermde titel, dus iedereen mag zich ontwerper noemen.

Hiermee wil ik niet aangeven dat een architect de beste optie is. Dit hangt af van het talent, karakter, kennis en ervaring van de persoon, ongeacht de titel architect/ontwerper die gevoerd wordt. Tijdens de ontwerpfase moet er naast het ontwerp veel geregeld en afgestemd worden, denk bijvoorbeeld aan berekeningen, detaillering met als eerste doel een omgevingsvergunning te verkrijgen en als tweede doel de woning te kunnen bouwen.

BOUWER

Bouwer, aannemer, ook hier wordt hetzelfde mee bedoeld. Bij een project- of cataloguswoning komt u hier beperkt mee in contact, bijvoorbeeld bij start bouw, kijkdagen, bij de oplevering of voor garantiezaken.

Als u zelf een bouwer contracteert zult u regelmatig contact hebben met de bouwer. Bijvoorbeeld over de voortgang, bemonstering, geleverde kwaliteit, meer- en minderwerk, bouwbezoeken en de oplevering. Mijn ervaring is dat bouwers goed zijn in bezuinigen. Dit kan ten koste gaan van de kwaliteit en/of de esthetische vormgeving. Denk bijvoorbeeld aan een stalen balk in de vloer.....De vraag is alleen, zit deze gedeeltelijk in de vloer, geheel in de vloer, of geheel onder vloer. Dat kan dus het verschil zijn tussen een mooi vlak plafond of een plafond met een 'puist' eronder. Om dit te tackelen is het raadzaam om detailtekeningen te laten maken en (kritische) vragen te stellen als dit niet duidelijk is.

PROFESSIONALS

Tijdens het aankoop-/ontwerpproces en na oplevering zult u regelmatig in aanraking komen met professionals (lees bedrijven). Denk bijvoorbeeld ook aan een keuken- en/of vloerenleverancier.



Ongeacht de diensten en/of producten die een professional aanbiedt, is het van belang om schriftelijke afspraken met hen te maken, voorwaarden goed te bestuderen en te checken of er reviews zijn te vinden. Is een professional aangesloten bij een keurmerk/garantiefonds dan geniet dit de voorkeur. Aangesloten zijn bij een dergelijke organisatie geeft geen garantie dat het een goede professional is, maar zorgt er wel voor dat de organisatie garant staat voor bepaalde zaken. Het komt helaas voor dat professionals pretenderen aangesloten te zijn bij bepaalde organisaties, wat achteraf niet zo bleek te zijn, dus controleer dit.

Ik zal er niet omheen draaien en het zal niet als een verrassing op u overkomen, maar het kopen en/of laten ontwerpen van een nieuwbouwwoning kost veel energie (met name de keuzes die u moet maken). Hier staat tegenover dat u er ook positieve energie van krijgt. Mijn doel is deze positieve energie vast te houden middels deze checklist en mijn diensten, boeken en checklists, opdat u goed voorbereid te werk kunt gaan.

Een groot aantal punten die genoemd worden bij de bestaande woning kunt u ook gebruiken voor een nieuwbouwwoning. De aanvullende punten vindt u hier onder.

Ontwerp-/keuzefase

27. Stel een lijst op met uw wensen (bijvoorbeeld m² oppervlak van de woning of ruimte, aantal slaapkamers, planning, budget, e.d.) waar de woning aan moet voldoen.
28. Onderzoek wat het beste bij u past project-/cataloguswoning of een unieke woning laten ontwerpen door een architect.
29. Stel professionals aan (middels een contract/overeenkomst) die uw wensen kunnen realiseren.
30. Een van de professionals kan een bouwbegeleider zijn (dit is iemand anders dan een kopers- of verkoopbegeleider). Een bouwbegeleider is uw onafhankelijke adviseur die u ondersteunt tijdens het ontwerpproces tot en met de oplevering. Een bouwbegeleider wordt voornamelijk aangesteld als u zelf een architect en bouwer heeft gecontracteerd.
31. Controleer ontwerpen, offertes, begrotingen, betalingsvoorwaarden en algemene voorwaarden, te allen tijde. Graag aandacht of genoemde bedragen inclusief of exclusief BTW zijn.
32. Doe nooit aannames, denk nooit 'het zal wel bij de prijs in zitten of het zal er wel zo uit zien.' Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat er opbouw wandcontactdozen worden geplaatst. Als hierover niets is vastgelegd mag de bouwer dit gewoon doen, het Bouwbesluit zegt hier niets over. Dit geldt overigens voor een groot aantal zaken waar het Bouwbesluit niets over zegt. Het Bouwbesluit bevat voornamelijk prestatie eisen waaraan een nieuwbouwwoning aan moet voldoen. Er worden geen oplossingen gegeven hoe aan die prestaties voldaan moet worden en het bevat geen esthetische eisen, over bijvoorbeeld hoe vlak, scheef een wand, vloer of plafond moet/mag zijn. Het wordt dus lastig om de aannemer aan te spreken of aansprakelijk te stellen als er niets over vast is gelegd. (Bijvoorbeeld de wandcontactdozen of die stalen balk in de vloer). Leg dus alles vast en maak meetbare afspraken, zodat u ergens op terug kunt vallen.

Uitvoeringsfase

33. Maak notities en foto's van eventuele gebreken die u constateert en communiceer dit aan de bouwer of verkopende instantie (indien u een bouwbegeleider heeft aangesteld, kan hij deze werkzaamheden op zich nemen).
34. Als u zelf een architect en/of bouwer heeft gecontracteerd kan het voorkomen dat u (en/of de architect) bouwmaterialen en/of bemonstering moet goedkeuren. Denk bijvoorbeeld aan de kleur van de metselwerkvoeg of een bepaald tegelpatroon.
35. Als sprake is van een Vereniging van Eigenaren, vindt doorgaans een 'opstartvergadering' plaats met alle toekomstige eigenaren. Hierin wordt bijvoorbeeld medegedeeld wat de ontwikkelingen zijn en/of een professionele beheerder is aangesteld door de bouwer/verkopende partij.

Opleverings- en gebruiksfase

36. Laat eventueel een opleveringskeuring doen. Laat u dit niet doen, ga dan te werk conform punt 33. Of schaf de 'opnamelijsten voor de oplevering van een nieuwbouwwoning' aan op www.wooninfo.nu
37. Het is gebruikelijk om bij de oplevering handleidingen, inregelrapporten en/of garantiecertificaten te ontvangen. Vraag hier om als deze niet worden aangereikt.
38. Voor gebreken en/of aanspraak op garantie neemt u contact op met de betreffende organisatie. Gaat u verbouwen (bijvoorbeeld laat u een dakkapel plaatsen binnen de garantieperiode) of wilt u een gebrek zelf proberen te verhelpen, neem dan eerst contact op met de betreffende organisatie. Dergelijke ingrepen kunnen gevolgen hebben op de garantie.
39. Wordt het gebrek niet naar tevredenheid verholpen en komt u er niet uit met de bouwer/verkopende partij, dan kunt u soms gebruik maken van bemiddeling/geschillenregeling (afhankelijk of de woning onder een bepaald(e) garantie of keurmerk is gebouwd). Is hier geen sprake van, dan blijft alleen de mogelijkheid over om juridische stappen te nemen.

Goed om te weten

Of u nu een complete nieuwbouwwoning koopt of laat ontwerpen of bijvoorbeeld een uitbouw laat bouwen aan een bestaande woning, alles draait om duidelijkheid en (schriftelijke + meetbare) afspraken. Bij voorkeur laat u een tekening maken waarop alles vastgelegd wordt.

Wie denkt dat er weinig verkeerd kan gaan bij een simpele uitbouw met een plat dak, kan van een koude kermis thuiskomen. Heeft het platte dak bijvoorbeeld een overstek, waar komen de elektrapunten en op welke hoogte zitten deze, is er sprake van inbouw of opbouw elektra, zit er veiligheidsbeglazing in de schuifpui? Dit zijn slechts een paar vragen die u zich kunt afvragen. Worden deze vragen niet beantwoord in een offerte of op een tekening, laat dit dan vastleggen. Ik heb helaas honderden gesprekken met woningeigenaren gevoerd die discussies hadden met de bouwer over dit soort zaken.

Mijn ervaring is dat deze zaken te laat aan het licht komen (tijdens de bouw), er zijn 3 antwoorden mogelijk:

- 1. de bouwer wil niets meer aanpassen;
- 2. de bouwer wil het aanpassen tegen meerprijs;
- 3. het kan simpelweg niet meer aangepast worden, omdat bijvoorbeeld de constructie dit niet toe laat en/of dat de bouw in een dusdanig ver gevorderd stadium is dat 'alles' weer gesloopt moet worden.