

# PRINSENSTAD MAKELAARDIJ

# MAGAZINE

UITGAVE TER GELEGENHEID VAN HET 5 JARIG BESTAAN VAN PRINSENSTAD MAKELAARDIJ, DELFT 2023



REFLECTIES  
BEELT ECLES?

VOL INTERESSANTE ARTIKELLEN IN EN ROND HET HUIS

MET BIJDRAGEN VAN: Parkethuys Delft, De Hypotheekshop Delft, Papillon Home, Creative Gift, Klooster Vastgoedpresentaties, Homekeur, Notariskantoor Jansen, Lampenkappen.com, Studio Pling, Computershop Delft, Van Buuren Verhuizingen, Kleijweg Hoveniers en natuurlijk Prinsensstad Makelaardij.



INHOUD

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Welkom thuis bij Prinsenstad Makelaardij      | 3  |
| Wie, wat, waar                                | 4  |
| De VBO makelaar: robuust en anders            | 5  |
| Wat maakt een houten vloer bijzonder          | 6  |
| Waardebepaling of taxatie?                    | 7  |
| Een hypotheek moet altijd passend zijn        | 8  |
| Een huis verkopen, hoe gaat dat in zijn werk? | 9  |
| Verkoopstyling                                | 10 |
| Neem je huis mee als huisportret              | 12 |
| Een woning bezichtigen                        | 13 |
| Het belang van goede vastgoedpresentatie      | 14 |
| Een huis aankopen, hoe gaat dat in zijn werk? | 16 |
| Bouwkundige keuring                           | 17 |
| De notaris brengt mensen bij elkaar           | 18 |
| Lampenkappen voor sfeer en kleur              | 19 |
| 5 Interieurtips om over na te denken          | 20 |
| Zo verhuur je een woning, aanpak en tips      | 22 |
| Beter en sneller draadloos netwerk            | 23 |
| Wat levert verduurzaming op?                  | 24 |
| Schilderen, zelf doen of beter laten doen?    | 26 |
| Verbouw je woning, pak het slim aan           | 27 |
| Verhuizen, wat daar allemaal bij komt kijken  | 28 |
| Checklist verhuizen                           | 29 |
| Geniet van je tuin, het hele jaar door        | 30 |

COLOFON

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Eindredactie         | : Frans van Rijn                                      |
| Redactie             | : Guy van Rijn<br>Hans van Kalsbeek                   |
| Teksten              | : Guy van Rijn<br>Diverse relaties<br>van Prinsenstad |
| Grafisch ontwerp     | : Hans van Kalsbeek                                   |
| Grafische verzorging | : Nieuw-Kleurrijk<br>www.nieuw-kleurrijk.nl           |

Prinsenstad Magazine is gedrukt op houtvrij gestreken papier. Geproduceerd volgens de duurzaamste standaarden. Gedrukt met inkt zonder oplosmiddelen. De inhoud van de artikelen zal niet voor iedere situatie passend zijn. Prinsenstad Makelaardij wil niet de indruk wekken volledig te zijn in de uitwerking. Verstrekte informatie kan door de tijd zijn achterhaald. Aan de inhoud van dit magazine kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd in enige vorm of op enige wijze zonder voorafgaande toestemming van Prinsenstad Makelaardij.

Delft is een bruisende en veelzijdige stad waarin ik met veel plezier al 5 jaar mijn werk als dé persoonlijke makelaar mag uitoefenen. In die jaren zijn veel prettige relaties opgebouwd. Een aantal van deze relaties hebben een waardevolle bijdrage vanuit hun eigen expertise geleverd aan dit magazine. Ik wil hen daarvoor van harte bedanken en bij jou aanbevelen. Zij leveren degelijk en betrouwbaar werk.



Welkom in dit speciale magazine. Prinsenstad Makelaardij viert een jubileum, en in het kader daarvan willen wij graag iets teruggeven aan jou. Op wat voor manier kunnen wij dit beter doen dan een speciaal voor deze gelegenheid ontworpen magazine? Wij zijn alvast ontzettend blij dat je dit magazine van tafel hebt gepakt en er wat in rondkijkt.

WELKOM THUIS  
bij Prinsenstad Makelaardij

jouw leven > jouw makelaar > jouw plek

Waar komt de naam Prinsenstad Makelaardij eigenlijk vandaan? Historisch gezien is Delft de stad waar stadhouder Willem van Oranje (Prins van Oranje) een uitvalsbasis had. Delft wordt om die reden ook wel de Prinsenstad genoemd. De naam Prinsenstad Makelaardij is daarom toepasselijk voor een Delftse makelaar. Hoe komen wij aan de slogan ‘jouw leven, jouw makelaar, jouw plek?’ Prinsenstad Makelaardij is een persoonlijke makelaar. Makelaar Frans houdt van korte lijnen en een persoonlijke aanpak. Met onze slogan stralen wij die kenmerken uit.

Dit magazine bevat handige informatie voor iedereen die een keer te maken krijgt met een huis kopen, verkopen of verhuren. Ook als je hier nog nooit mee te maken hebt gehad, dan kan dit magazine jou iets leren voor later of misschien je interesse voor de makelaardij wekken. Prinsenstad Makelaardij gelooft in het delen van kennis, zodat je daar je voordeel mee kan doen. Je leest in dit magazine alles over verkopen, waardebe-paling, taxeren, kopen, verhuren en over diverse woon gerelateerde onderwerpen zoals parketvloeren, styling, tuinen, verhuizen, enzovoort. Prinsenstad Makelaardij wil jou als lezer graag deze informatie aanbieden. Hiermee kan je goed voorbereid je woonwens realiseren. Wij hopen dat je je thuis voelt in dit magazine. Dat je onder het genot van een kop koffie of thee in een comfortabele stoel weg zwijmelt bij ideeën over je droomhuis. Naast ons eigen verhaal brengen wij graag een aantal lokale ondernemingen onder je aandacht. Deze partijen hebben wij als degelijk en betrouwbaar ervaren voor onze klanten. In dit magazine vertellen zij een inhoudelijk verhaal over hun product of dienst. Misschien vond je dit magazine op de koffietafel bij Prinsenstad Makelaardij, kreeg je het tijdens een verkoop of aankoop adviesgesprek van Frans of van een van de lokale ondernemers.

Hoe dan ook wensen we je veel leesplezier!

Frans van Rijn

Wil je een afspraak maken om de mogelijkheden te ontdekken van Prinsenstad Makelaardij? Bel dan naar Frans op 015-2002106 of stuur een mailtje naar info@prinsenstadmakelaardij.nl.

Frans van Rijn, Prinsenstad Makelaardij  
Register Makelaar Taxateur  
Buitenwatersloot 110  
2613 SV Delft



# WIE WAT WAAR

## PRINSENSTAD MAKELAARDIJ DELFT

Prinsenstad Makelaardij is een full-service woningmakelaar. Dat betekent dat je bij ons terecht kunt voor het hele proces van aan- of verkoop en verhuur van een woning tot aan het overhandigen van de sleutel op de dag van overdracht. Ook voor officiële taxaties kan je bij ons terecht. Wij richten ons uitsluitend op bestaande woningen in Delft en omstreken. Nieuwbouw en bedrijfspanden doen wij niet. Hierdoor kunnen wij je met volledige toewijding en specialisatie helpen in de markt voor al bestaande woningen. Maar wie is Prinsenstad Makelaardij nu eigenlijk?

### Frans van Prinsenstad Makelaardij

Prinsenstad Makelaardij is opgericht door Frans van Rijn. Frans is gedreven en sportief met een passie voor vastgoed. Frans werkte eerder bij de overheid, bij een adviesbureau, als docent en als assistent-makelaar. Zijn passie voor vastgoed ontstond op het moment dat hij zelf als particulier belegger actief werd in de aankoop/verkoop en verhuur van woningen en appartementen. Toen kwam alles in een stroomversnelling en is hij in 2018 zijn eigen makelaarskantoor gestart. Frans is een Stichting Certificering Voor Makelaars (SCVM) en Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) makelaar en taxateur woningen. Frans vindt het belangrijk om de klant de volledige service van een makelaar te kunnen bieden en heeft zodoende de opleidingen tot makelaar en taxateur gevolgd. Frans houdt van kanoën, kajakken, zwemmen, fietsen en lezen. Prinsenstad Makelaardij is gevestigd aan de Buitenwatersloot, waar je zo in een kajak kan stappen. Als vrijwilliger zet Frans zich in als excursieleider bij Natuurmonumenten.

### De vier kernwaarden van Prinsenstad Makelaardij

#### Toegankelijk

Frans is toegankelijk en goed bereikbaar. Het kan natuurlijk zo zijn dat je tijdens werktijd geen tijd hebt voor het tekenen van een koopovereenkomst of het bespreken van een strategie. Geen enkel probleem! In de avonden en in het weekend maakt Frans ook afspraken. Voor jou is het overzichtelijk dat je altijd met Frans te maken hebt. Dus geen andere makelaar die jouw dossier erbij moeten pakken of ergens niet voor bevoegd is. Frans weet als betrokken makelaar altijd direct waar het over gaat.

#### Servicegericht

Door ervaring en inlevingsvermogen, leveren wij maatwerk. Aan starters geven wij extra aandacht in de vorm van advies vooraf en tijdens bezichtigingen. Beleggers geven wij daarnaast specifiek advies gericht op rendement. Als het moet, kunnen we snel schakelen met collega makelaars, maar als het nodig is nemen we meer de ruimte. Tot slot kan Prinsenstad Makelaardij ook na de overdracht van de woning nog iets voor je betekenen. Ook voor het verkrijgen van een energielabel of voor verduurzaming van de woning helpen we je graag verder.

**TIP > Lees ook ons artikel over verduurzaming op pagina 24.**

#### Expert (makelaar+)

Prinsenstad Makelaardij is meer dan een gewone makelaar. Frans heeft namelijk naast zijn makelaarsopleiding een Bachelor Bestuurskunde en een Master in Facility Management. Verder heeft Frans een brede werk-

ervaring als afdelingshoofd, adviseur en docent bij een hogeschool op het terrein van facility management en bedrijfsvoering. Door ruime levenservaring kan Frans zich goed inleven in jou als klant.

Mede door studie en werkervaring heeft Frans veel kennis over woningen uit verschillende bouwjaren. Dit komt bijvoorbeeld goed van pas bij het beoordelen van de staat van onderhoud van een huis tijdens een bezichtiging. Door ervaring in de financiële dienstverlening kan Prinsenstad Makelaardij je ook helpen met een investeringsbeslissing, zoals bijvoorbeeld bij een verbouwing, vaak gecombineerd met verduurzaming. Frans is daarnaast actief lid van brancheorganisatie VBO en is regelmatig te vinden bij diverse businessclubs. Op deze manier blijft hij op de hoogte van het lokale ondernemersklimaat en de landelijke en regionale huizenmarkt.

#### Persoonlijk

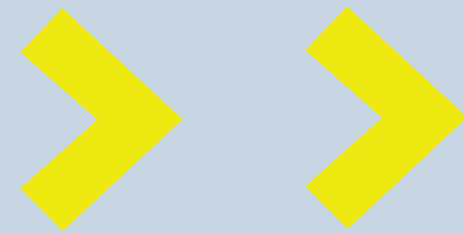
Prinsenstad Makelaardij werkt met een volledige commitment voor jou. Frans vertelt een eerlijk verhaal en is open en recht door zee. Of het nu om het verkopen of kopen van een woning gaat. Samen met de klant worden voordelen en nadelen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Pas daarna wordt de aankoop- of verkoopstrategie bepaald. Frans heeft een frisse aanpak en creatieve werkwijze, die is gericht op het beste resultaat voor jou als klant. Makelaar zijn is geen lopendebandwerk. Elke aan- of verkoop is voor hem een unieke gebeurtenis.

**TIP > Check ook onze Facebookpagina om niets te missen over de actualiteit.**

#### Thuis in Delft

Prinsenstad Makelaardij is helemaal thuis in Delft. Door jarenlange ervaring als makelaar in Delft kent Frans de woningmarkt hier op zijn duimpje. Frans woont sinds 2015 in Delft. Naast Delft weet Frans ook zijn weg te vinden in het nabijgelegen Den Hoorn, Schipluiden, Rijswijk, Delfgauw, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Den Haag en Rotterdam. Frans komt oorspronkelijk uit Pijnacker en kent daardoor de omgeving niet alleen als woningmarkt maar ook als leefomgeving. Delft is een bruisende en veelzijdige stad. De Technische Universiteit trekt niet alleen veel studenten, maar ook kenniswerkers (expats) aan. Dit zorgt voor een groot aantal internationale klanten. De Engelse taal vormt geen barrière. Verder heeft Delft natuurlijk zijn oude en gezellige centrum. Het centrum van Delft heeft de levendigheid van een grote stad en heeft tegelijkertijd de kleinschaligheid van een dorp. De markt op donderdag en zaterdag, de talloze winkels, horecagelegenheden, theater, bioscoop, antiekmarkten, evenementen en festiviteiten maken Delft mooi. Ook het Voorhof en Buitenhof ontwikkelen zich en hebben tegenwoordig veel groen en faciliteiten.

Kortom: Frans woont en werkt met veel plezier in de Prinsenstad!



jouw leven



jouw makelaar



jouw plek

## DE VBO-MAKELAAR ROBUUST EN ANDERS

Prinsenstad Makelaardij is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.250 betrokken ondernemers. Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar/taxateur in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar/taxateur jou van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

Je kunt ervan uitgaan dat jouw VBO-makelaar/taxateur deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het plaatsen van jouw woning op Funda en andere platforms, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heb je onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen jou en jouw makelaar/taxateur? Dan kan je terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in jouw belang.

Meer weten over VBO? Ga naar [www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**



**VBO** Vereniging van makelaars en taxateurs

#### Toegang tot alle woningen verkoopsites

VBO heeft volledige toegang tot Funda en alle andere huizenplatforms. Een VBO-makelaar kan dus van alle mogelijkheden gebruik maken om jouw woning onder de aandacht te brengen. Naast Funda zijn er nog vele andere platforms zoals Pararius, waarop de meeste makelaars hun woonobjecten adverteren. Pararius is vooral een sterke speler op het gebied van verhuur. Wist je trouwens dat VBO ook een eigen woningsite heeft? Hier kan je direct zoeken naar woningen die door VBO-makelaars worden aangeboden.

**TIP > Surfeers naar [www.pararius.nl](http://www.pararius.nl) en ontdek het grootste huuraanbod van Nederland**

#### Technologisch vooruitstrevend

Vanaf 1 januari 2023 is werken met een online biedlogboek verplicht voor makelaars die zijn aangesloten bij VBO. Om dit te realiseren is in samenwerking met VBO de online tool van [www.eerlijkbidden.nl](http://www.eerlijkbidden.nl) opgezet. Eerlijk Bieden faciliteert het verplichte biedlogboek en biedt daarmee eerlijkheid en transparantie aan jou als verkoper en aan aspirant-kopers. Dit is een voorbeeld van hoe VBO de vastgoedmarkt inzichtelijk maakt voor jou met behulp van technologische innovatie.

# wat maakt een HOUTEN VLOER bijzonder

Aan de Buitenwatersloot 28 te Delft staat een schitterend monumentaal pand. Het is sinds 1986 de thuishaven van het Parkethuys. Het bedrijf is in 1973 opgericht door Lex van der Meer senior. Toen nog vanuit De Cornelis Tromstraat 70 in Delft. In 1986 heeft Lex senior het pand aan de Buitenwatersloot 86 gekocht. Alex van der Meer kwam in 1991 in de zaak en Chris van der Meer in 1995. Het fundament van het bedrijf rust op kwaliteit.

Het Parkethuys maakt unieke vloeren, waarbij de klant kan kiezen tussen tapis parket, lamelparket, meerlaags parket en rustiek verouderde vloeren. Dit aangevuld met oneindig veel kleurencombinaties en patronen, waardoor na leggen geen vloer dezelfde is!

## Specialisatie

Parkethuys Delft is gespecialiseerd in het leggen van houten vloeren op vloerverwarming, het leggen van houten vloeren in oudere panden en het renoveren van bestaande parketvloeren. Dit voor zowel particulieren als voor grotere projecten.

## Verschillen in vloeren

Zoals gezegd leveren wij verschillende type vloeren, zoals tapis parket (traditioneel gelijmd en gespijkerd op ondervloer) en lamelparket. Alle vloeren hebben hun eigen legmethode.

Tapis parket wordt ook wel traditioneel parket genoemd. Tapis parket bestaat uit massieve houten delen in verschillende diktes, breedtes en lengtes. De houten tapisdelen hebben geen mes en groef verbinding. Een tapis parketvloer bestaat uit een gelijmde of geschroefde ondervloer, waarop een houten toplaag wordt gelijmd en gespijkerd.

Lamelparket is ook een houten vloer, die bestaat uit drie lagenhout die kruislings op elkaar worden verlijmd. De bovenste laag is van massief hout. De onderlaag is van hoogwaardig multiplex. Een lijmverbinding houdt de verschillende kruislings op elkaar gelegde lagen bij elkaar. Lamelparket kan zwevend (met een tussenvloer) of direct verlijmd worden op de constructievloer.

Massieve plankenvloeren worden steeds minder gelegd. Dit omdat een massieve plankenvloeren te veel isoleren en niet geïnstalleerd kunnen worden op vloerverwarming en verder heel gevoelig zijn voor rek, krimp en schotelen door wisselingen in de luchtvochtigheid in de woning gedurende de seizoenen.

## Hoe wordt een houten vloer gelegd

Er zijn diverse manieren om een houten vloer te leggen. Dit is afhankelijk van het type hout, de ondergrond, belasting, de ruimte en natuurlijk de wens van de klant.

### Een vloer spijkeren en lijmen:

Een traditionele legmethode is het lijmen en spijkeren van de vloer. Dit is de meest ambachtelijke en traditionele manier van leggen die meestal wordt gebruikt bij tapis parket. Dit type parket wordt gelegd op een tussenvloer die bestaat uit spaanplaat of eiken mozaïek tussenvloer, die weer is gemonteerd op de ondervloer. Tot slot worden alle kiertjes en spijkergaatjes gestopt, de vloer geschuurd en afgewerkt met een olie of lak.

### Een vloer vol verlijmen:

Een lamelparket vloer kan ook vol verlijmd gelegd worden. Dit betekent dat de vloer direct verlijmd wordt op de constructievloer. Lamelparket kan direct op de vaste vloer worden verlijmd. Een vol verlijmde vloer is erg stabiel en zal weinig werken omdat het door de vaste verbinding geen kant op kan. Bij massieve plankenvloer adviseren wij om de vloer vast verlijmd en blind genageld op een spaanplaat ondervloer te installeren. Hierdoor ontstaat er een stabielere vloer.

### Een vloer zwevend leggen:

Wanneer we de vloer zwevend leggen maken we geen gebruik van spijkers of lijm. Op de constructievloer plaatsen we een losse tussenvloer. De lamellen worden hierop in de mes- en groefverbinding aan elkaar gelegd. Het leggen van een zwevende vloer is meestal iets goedkoper maar heeft als nadeel dat de vloer zal uitzetten en krimpen gedurende de seizoenen.

Wij leveren maatwerk voor iedere vloer en zullen adviseren over de meest geëigende vloer voor uw woning en de daarbij geschikte legmethode.

Ons adagium is nog altijd: "Kwaliteit wint altijd". Kijk op onze website voor meer informatie. Graag tot ziens bij "t Parkethuys Delft!"

[www.parkethuysdelft.nl](http://www.parkethuysdelft.nl)



# WAARDEBEPALING of TAXATIE?

Dit artikel geeft inzicht in verschillen tussen een waardebepaling en een taxatie. Een waardebepaling is een verklaring van de makelaar met daarin een advies over de vraagprijs van de woning. Elke makelaar mag deze verklaring afgeven, omdat een waardebepaling geen officiële status heeft en de kwaliteit wordt niet gegarandeerd. Dit is anders met een officiële taxatie. Een taxatie voor de marktwaarde mag alleen worden gedaan door een daarvoor bevoegd taxateur.

Een gediplomeerd taxateur staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De kwaliteit van een taxatierapport wordt verder gewaarborgd door een keurmerk van het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI). Om als koper een hypotheek te krijgen op een woning moet er een taxatie worden uitgevoerd, die voldoet aan dit keurmerk.

## Waardebepaling

Voor een waardebepaling doet de makelaar onderzoek naar recent verkochte woningen in de buurt en maakt zo een vergelijking met de te verkopen woning. De makelaar maakt daarnaast een ronde door de woning en stelt vragen aan de eigenaar over de woning. Op basis van analyses uit het onderzoek, de conditie, de mate van luxe en de oppervlakte in de woning, wordt een adviesvraagprijs voor de woning afgegeven. Prinsenstad Makelaardij brengt voor een waardebepaling geen kosten in rekening.

## Taxatie

De taxateur bepaalt op een systematische wijze de marktwaarde van jouw woning. Hoe gaat het in zijn werk? Zodra de taxateur een opdracht ontvangt, meldt hij deze aan bij het NWWI of wanneer de taxateur een taxatieopdracht ontvangt van een hypotheekadviseur, heeft deze de opdracht al ingevoerd in het systeem van het NWWI. Vanuit het systeem van het NWWI wordt de taxatieopdracht doorgeleid naar taxatiesoftware voor verdere uitwerking.



Op kantoor wordt onderzoek gedaan naar de publieks- en privaatrechtelijke aspecten van de woning. In geval van taxatie van een appartement wordt aan de eigenaar of verkopend makelaar gevraagd om VVE-stukken te overleggen. Tijdens het bezoek aan de woning wordt door de taxateur de conditie van de woning vastgesteld op basis van een visuele inspectie. Verder wordt de gebruiksoppervlakte van de woning gemeten, de bouwkundige aspecten genoteerd en een SWOT-analyse van de woning gemaakt.

**Tip > Laat je binnenkort een taxatie uitvoeren en heb je te maken met een VVE? Zoek dan alvast VVE-documenten op zoals de splitsingsakte, de jaarrekening, de begroting, de meerjarenonderhoudsplanung en de notulen van de vergadering. De taxateur zal hierom vragen.**



De verder uitwerking van het taxatierapport vindt plaats op kantoor van de taxateur. Hier worden recent verkochte referentiewoningen bij het taxatieobject gezocht die zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn aan de woning die getaxeerd wordt. De referentieobjecten worden vergeleken met het taxatieobject. Hieruit volgt een gemiddelde marktwaarde van de referentieobjecten, die de basis vormen voor de uiteindelijke taxatie. Er wordt ook gekeken of de te taxeren woning waarde extra bepallende elementen heeft, bijvoorbeeld als er zonnepanelen aanwezig zijn of als een serre is aangebouwd. Het kan echter ook zo zijn dat waarde-afrek nodig is, bijvoorbeeld als de woning gedateerd of in een mindere staat van onderhoud verkeerd dan de referentieobjecten. Tot slot wordt de door de taxateur vastgestelde marktwaarde vergeleken met 'modelwaardes', van door het NWWI erkende partijen.

Hierna worden het taxatierapport naar het NWWI gestuurd ter validatie. Het NWWI controleert op kwaliteit en volledigheid van het rapport en ook de onderbouwing van de marktwaarde. Zodra het NWWI het rapport heeft goedgekeurd krijgt de klant hiervan melding en ontvangt een afschrift van het taxatierapport.

## In welke gevallen heb je een taxatierapport nodig?

- Om een hypotheek te krijgen voor de te financieren woning.
- Als je de huidige hypotheek wilt oversluiten.
- In het geval van een verbouwing, waarvoor je geld van de bank nodig hebt.
- Wanneer een huis binnen de familie wordt verkocht.
- Bij echtscheiding en verdeling tussen en/of uitkopen van een van de partners.

Tot slot kan je een aankoop- of verkoopbeslissing beter nemen als je de reële marktwaarde van een woning weet.

# WAT IS HET VERSCHIL

een

# HYPOTHEEK

moet ALTIJD  
passend zijn

Ben je op zoek naar een nieuwe koopwoning en wil je graag deskundig financieel hypotheekadvies? Dan ben je bij De Hypotheekshop Delft aan het juiste adres! Bij het afsluiten van een hypotheek komt veel kijken. Onze deskundige hypotheekadviseurs helpen je daarom graag verder. Doordat wij meer dan veertig geldverstrekkers met elkaar vergelijken, geven wij altijd onafhankelijk hypotheekadvies dat aansluit bij jouw persoonlijke situatie. Zo vinden we de hypotheek die het best bij jou past, voor nu én voor de toekomst.

## Vrijblijvend oriëntatiegesprek

De eerste stap voor het afsluiten van een hypotheek is een vrijblijvend en kosteloos oriëntatiegesprek. Bij De Hypotheekshop Delft vinden wij dat je geen persoonlijk en passend advies kunt geven als je elkaar niet kent, om deze reden nemen wij de kosten voor het oriëntatiegesprek voor onze rekening.

## Hypotheekadvies

Op basis van jouw situatie en wensen stelt de hypotheekadviseur een onafhankelijk hypotheekadvies op. De adviseur vergelijkt de geldverstrekkers op basis van de hypotheek, de rentetarieven en de voorwaarden en berekent vervolgens de financiële gevolgen van verschillende levensveranderingen (denk aan verlies van inkomen, gezinsuitbreiding, loonsverhoging en pensioen). Daarna maakt de adviseur een selectie van een aantal passende hypotheeken voor jou.

In het adviesgesprek dat daarop volgt, bespreken we per hypotheek de voor- en nadelen. We lopen alle berekeningen goed door, zodat je precies weet waarop de keuze voor jouw hypotheek gebaseerd is. Samen maken we een definitieve keuze die het beste past.

## Maak vrijblijvend een afspraak bij De Hypotheekshop Delft

Ben je benieuwd naar jouw mogelijkheden? Dan brengen we tijdens een vrijblijvend oriëntatiegesprek graag jouw situatie, wensen en (toekomst)plannen in kaart, zodat jij een volgende stap kunt zetten richting jouw nieuwe koopwoning. Kom gerust eens langs op ons kantoor of maak (online) een afspraak. We zullen de afspraak per mail bevestigen en je dan ook gelijk laten weten welke documenten we van jou nodig hebben. Denk hierbij dan aan loonstroken, informatie over spaargeld en leningen, kopie van een legitimatiebewijs. Nogmaals, kom gerust eens langs op ons kantoor of maak (online) een afspraak!



[www.hypotheekshop.nl/delft](http://www.hypotheekshop.nl/delft)

# EEN HUIS VERKOPEN

Prinsenstad Makelaardij legt in dit artikel uit hoe het verkoopproces in zijn werk gaat. Hierbij gaan we ervan uit dat je gaat verkopen met hulp van een full-service makelaar zoals Frans. Verder geven we een aantal handige tips.

## Met of zonder makelaar?

Het verkopen van je woning gaat vaak samen met de aankoop van een andere woning. In een goed functionerende woningmarkt is het echter een prima idee om eerst je huis te verkopen, voordat je een andere woning aankoopt. Zo heb je meer zekerheid over het budget voor je volgende woning. Als je eenmaal het besluit hebt genomen om je woning te gaan verkopen, dan komt de volgende vraag op; doe ik het zelf of maak ik gebruik van een makelaar?

Verreweg de meeste mensen kiezen ervoor om hun woning via een makelaar te verkopen. Frans neemt je veel werk uit handen en kent de woningmarkt. Hij zet zich op een deskundige wijze in voor de hoogste opbrengst van jouw woning. Frans benadert de woning objectief en prijst jouw woning met aandacht en op een professionele wijze aan bij aspirant-kopers. Prinsenstad Makelaardij verdient zichzelf terug in een hogere verkoopopbrengst van jouw woning dan wanneer je zelf zou verkopen!

## Je eerste stappen met Prinsenstad Makelaardij

Als je hebt besloten om jouw woning via een makelaar te verkopen, neem dan contact op met Prinsenstad Makelaardij. Hierna volgt eerst een vrijblijvend kennismakingsgesprek bij jou thuis. Frans inventariseert hierin jouw verkoopwensen, geeft advies over de vraagprijs en bespreekt de verkoopstrategie. Verder neemt Frans de staat van onderhoud en mate van luxe in de woning op door een ronde door de woning te maken. Zodra de vraagprijs samen met jou is afgestemd, stuurt de makelaar een offerte, met daarin de advies-vraagprijs, de courtage van de makelaar en de bijkomende opstartkosten.

**TIP > Een te hoge vraagprijs leidt tot een langere verkoopperiode en kan uiteindelijk zelfs een lagere verkoopprijs opleveren dan gehoopt. Start de verkoop daarom met een realistische vraagprijs!**

## Vorbereiding en promotie

Wanneer je akkoord bent gegaan met de offerte van Prinsenstad Makelaardij en een verkoopopdracht hebt getekend, dan vul je een vragenlijst in over de woning en een lijst met roerende zaken die achterblijven in de woning. Daarbij stuur je het eigendomsbewijs van de woning naar Frans. Verder is het verplicht om een energielabel aan te vragen en deze aan Frans te overleggen. Frans kan jou adviseren over styling van je woning en regelt een professional voor het fotograferen en inmeten van je woning.

**TIP > Indien nodig kan de Frans jouw woning een grondige metamorfose laten geven, door hiervoor een verkoopstylist in te schakelen.**

Prinsenstad Makelaardij publiceert jouw woning op diverse huizensites zoals Funda en Pararius. Ook word je woning op Facebook, Instagram,

LinkedIn gedeeld. Tot slot wordt gezocht in het bestand van woningzoekenden om te kijken of daar misschien al een match te maken is.

## Bezichtigingen

Bezichtigingen worden door de Frans gepland in overleg met jou en de aspirant-kopers. Soms nemen geïnteresseerden een aankoopmakelaar mee. Als wordt verwacht dat er veel interesse voor de woning is, dan kan er een 'open huis' georganiseerd worden. Tijdens bezichtigingen beantwoordt Frans vragen van de kijkers en geeft informatie over de woning.

**TIP > Kijkers durven meer vragen te stellen wanneer de verkoper zelf niet aanwezig is tijdens de bezichtigingen. Vertrouw op de deskundigheid van de makelaar!**

## Biedingen

Prinsenstad Makelaardij opent een digitaal biedlogboek, waarna het wachten is op biedingen van potentiële kopers. Zo nodig zal Frans kijkers nabellen en vragen naar hun bevindingen over de woning. Vanaf 1 januari 2023 is het gebruik van een digitaal biedlogboek voor makelaars verplicht. Dit leidt tot tot meer transparantie voor verkopers en kopers in het biedingsproces. Meer informatie over het biedlogboek en de werkwijze kan je vinden op: [www.eerlijkbidden.nl](http://www.eerlijkbidden.nl).

## De koopovereenkomst

Verkoper beslist, in overleg met makelaar Frans, aan welke partij de woning wordt gegund. Hierna stelt Frans een koopovereenkomst op met daarin de koopsom, eventuele ontbindende voorwaarden en de datum van notariële overdracht. Wanneer de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend, stuurt Frans deze naar de notaris. De koper bepaalt welke notaris voor de overdracht wordt ingeschakeld.

## Eindinspectie woning

Op de dag dat de notariële overdracht plaatsvindt, wordt eerst nog de eindinspectie van de woning gedaan. Hierbij beoordelen partijen of de conditie van de woning nog dezelfde is als bij de koop. Ook wordt gecheckt of de mee verkochte roerende zaken aanwezig zijn en worden meterstanden van energie en water genoteerd in het rapport.

## Naar de notaris

De notaris doet onderzoek in het kadaster en stelt de akte van levering op en vaak ook een hypotheekakte voor de koper. Hij stuurt de akte van levering naar de verkoper en koper ter beoordeling. De hypotheekakte uiteraard alleen naar de koper.

Op de afgesproken datum en tijdstip volgt de overdracht bij de notaris. Hierbij wordt de akte van levering door partijen ondertekend en worden de sleutels aan de koper overhandigd. Nu is je woning echt verkocht!

**TIP > Prinsenstad Makelaardij heeft een routekaart opgesteld waarin het proces van aan- en verkoop stapsgewijs wordt weergegeven. Neem gerust contact met ons op voor een gratis exemplaar.**

# HOE GAAT DAT IN ZIJN WERK?



# VERKOOP STYLING

een investering die zich terugverdient



Gek op woonprogramma's zoals Kopen Zonder Kijken? Nederlanders van jong tot oud kijken geamuseerd naar programma's zoals Kopen Zonder Kijken, allen met hun eigen reden. Woning zoekend, toekomstig verkoper of gewoon interieurliefhebber.

## Gestylde huizen trekken aandacht

Dat veel mensen bezig zijn met hun woning is al langer bekend, in de Corona jaren werd dat nog duidelijker. We werkten thuis, brachten er uren meer door dan normaal en een fijne plek werd belangrijker. Meubelwinkels deden goede zaken. Daarnaast zijn de sociale media als Instagram en Pinterest walhalla's om interieur inspiratie op te doen, zo ook voor de verkoop. Het resultaat van al die mooie interieurbelden en woonprogramma's: iedereen wil wel zo'n gestyled huis kopen; maar ook verkopers willen dat hun huis er zo aantrekkelijk mogelijk uitziet.

## First impression

Wanneer je een woning wilt verkopen gaat het al lang niet meer om alleen even stofzuigen en het bed opmaken. Een eerste indruk maak je maar eenmaal op Funda en sociale media. Verkopers, kopers en ma-

kelaars hechten steeds meer waarde aan de presentatie van een woning. Op dat moment komt mijn vak als interieurstylist om de hoek. In deze regio werken wij samen met verschillende makelaars, zo ook met Prinsstad makelaardij. Samen dragen we zorg voor de best mogelijke woningpresentatie.

## Wat is verkoopstyling?

Als verkoper heb je genoeg aan je hoofd, maar dat extra beetje aandacht voor je interieur draagt wel degelijk bij een goede verkoop. Verkoopstyling draait om het aantrekkelijk presenteren van een woning aan potentiële kopers. Een ingerichte woning geeft een ruimtelijker beeld en laat de functionaliteit van verschillende ruimtes zien. Papillon Home stylet een woning met meubels en accessoires die een grote doelgroep aanspreekt. Daardoor zien kopers zich sneller in een woning wonen, en dat is belangrijk want de meeste kopers zijn gevoelig voor sfeer en gezelligheid.

## Wat levert het op?

Ook in een veranderende huizenmarkt verkoopt een huis sneller wan-

neer het sfeervol is ingericht. Het trekt meer (online en fysieke) kijkers die mogelijk een bod uit brengen. Zo schakelde Prinsstad Makelaars ons onlangs in voor een turn key woning aan de Frederik Hendrikstraat in Delft. De woning werd door ons gestyled en werd hierop met succes tegen een hogere prijs verkocht. Verkoopstyling is een investering die zich in 9 van de 10 keer terugverdient.

## Styling advies

Als interieurstylist richten wij niet alleen lege woningen in, maar adviseren wij verkopers ook over hoe zij het maximale uit hun woning kunnen halen. Hiermee laten wij bijvoorbeeld zien dat een andere indeling van de woonkamer meer ruimte geeft en een beter beeld op foto's. In onze ervaring staan praktisch alle verkopers open voor advies, misschien is dat ook wel de reden dat vele van ons zo graag naar woonprogramma's kijken.

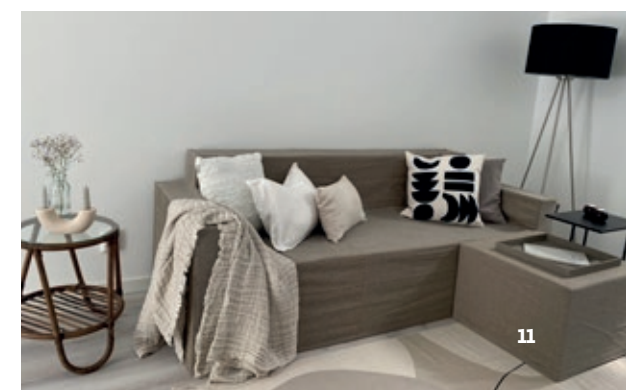
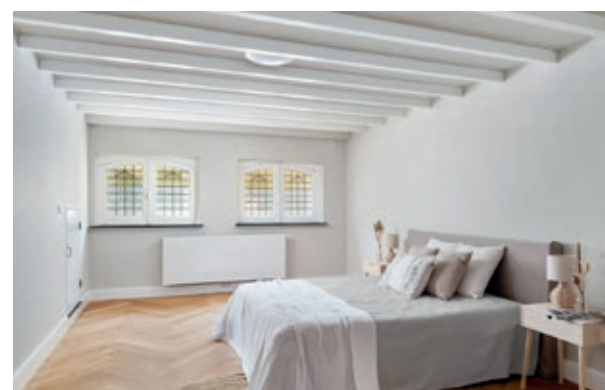
Ben jij opzoek naar Styling advies voor verkoop? Meer informatie vind je op onze website.

## 3 Styling TIPS:

- 1. Zorg voor een neutrale basis.** Voorkom een bonte verzameling aan kussens op de bank of een druk dekbed. Kies liever voor lichte kussens, neutraal beddengoed of sprei over het bed.
- 2. Ruim persoonlijke items op.** Geen fotolijsten aan de muur die voor jou veel betekenen, maar waar een potentiële koper niets mee heeft.
- 3. Maak de woning licht & ruimtelijk.** Doe raambekleding omhoog. Schuif een tafel voor openslaande deuren weg en maak je woonkamer ruimtelijk. De meeste kopers houden van een ruime en lichte woning.

papillon  
home interiors

[www.papillonhome.nl](http://www.papillonhome.nl)



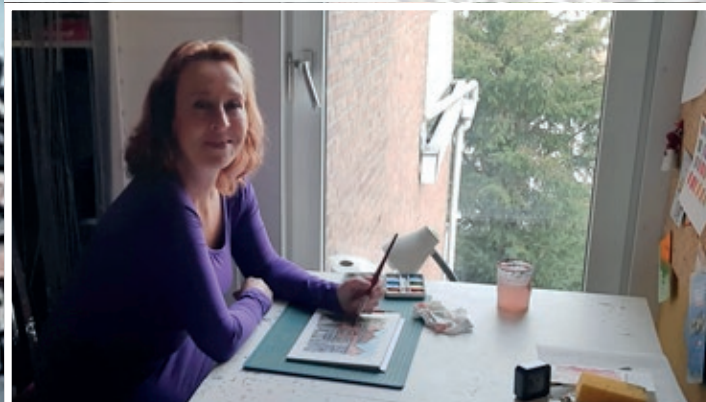
Neem je huis mee als

# HUISPORTRET

Gefeliciteerd met de aankoop van je nieuwe huis of de verkoop van je huidige huis! Het huis waarin je nog herinneringen gaat maken. Of het huis waarin je al van alles heb beleefd. Met een huisportret van Creative Gift neem je je huis gewoon met je mee. Of het nu gaat om een ouderlijk huis, een starterswoning of een housewarming van je eerste nieuwe koophuis. Maak indruk met een origineel en persoonlijk cadeau en denk eens aan een uniek handgeschilderd huisportret van urban sketcher Ingrid Althuijzen.

## Urban Sketching als specialisme

Als meisje was Ingrid altijd al creatief bezig en kleurde ze de tekeningen in van haar broer. Later ging ze zelf ook schetsen en maakte ze leuke naambordjes en kapstokken voor kinderkamers met zelfbedachte figuurtjes. Sinds een paar jaar is haar specialisme Urban Sketching, oftewel het tekenen op locatie en dat kan binnen of buiten. Ingrid werkt veel in opdracht van makelaars en particulieren. Ze doet niets liever dan tekenen in de frisse buitenlucht en als het even kan lekker in het zonnetje. Zit het weer niet mee, dan werkt Ingrid gewoon



met foto's. Als échte Hagenees maakt ze graag aquarellen van markante Haagse huizen en gebouwen. Maar is het buiten Den Haag, dan is dat uiteraard ook geen probleem.

## Een huisportret is een cadeau dat raakt

In elke woning maak je onvergetelijk herinneringen die je leven lang bij je blijven. Denk aan de eerste keer samenwonen, de geboorte van je kinderen, dat geweldige leuke tuinfeest of je 50e verjaardag. Hoe mooi is het dan om deze gedachten allemaal bij je te houden in de vorm van een huisportret. Koester bijzondere gebeurtenissen en geef familie, vrienden of jezelf een blijvend aandenken met emotionele waarde. Of denk bijvoorbeeld aan een andere feestelijke gelegenheid als een 25-jarig huwelijk of een jubileum. Succes gegarandeerd! Bezoek onze website voor alle informatie over de huisportretten. En wil je zelf creatief aan de slag? Dan is de workshop Urban Sketching een leuke eerste kennismaking!

[www.creativegift.nl](http://www.creativegift.nl)

Creative  
GIFT

# een woning **BEZICHTIGEN**

## Ruimtelijke eigenschappen

We hebben misschien de neiging als eerste naar de foto's te klikken en vergeten dan de plattegronden. De plattegronden geven informatie over de oppervlakte. Om een compleet beeld te krijgen, moet je de woning echter met eigen ogen zien. Bedenk vooraf je woonwensen qua locatie, ligging ten opzichte van de zon, indeling en buitenruimten.

## Staat van onderhoud en mate van luxe

Kijk naar de staat van onderhoud, zodat je dit kan meewegen bij het eventueel uitbrengen van een bod. Ook de mate van luxe en de inrichting zijn van belang. Tenzij je een 'kluswoning' geen bezwaar vindt, bepalen deze aspecten straks in belangrijke mate jouw wooncomfort.

## Locatie

Verken de buurt en wees je bewust van de omgeving. Deze bepaalt immers voor een groot deel je woonplezier. In de ene buurt wonen

veel gezinnen met kinderen en in een andere wijk is de gemiddelde leeftijd weer hoger. Verder heb je drukke stadsbuurten en rustige buitenwijken. Let ook op aanwezige voorzieningen en de aanwezigheid van het openbaar vervoer.

## Energielabel

Het energielabel van de woning laat zien welke energiebesparende maatregelen al genomen zijn en welke nog uitgevoerd kunnen worden. Zo weet je welke investeringen er eventueel nog gedaan kunnen worden om tot een energiezuiniger woning te komen.

## De Vereniging Van Eigenaren (VVE)

Als je een appartement koopt, is het belangrijk om vooraf VVE-stukken in te zien. Denk aan de jaarrekening, de begroting en de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Zo kun je zien of je als eigenaar straks voor extra uitgaven komt te staan.



# WAAR MOET JE OP LETTEN

Het belang van goede

# FASTGOED PRESENTATIE



De eerste indruk die een eventuele koper van uw woning krijgt is van doorslaggevend belang. Dit wekt de interesse van de kijker om over te gaan naar de volgende stap: Een bezichtiging van uw woning. Zonder een goede presentatie heeft u aanzienlijk minder kans op een geslaagde verkoop of krijgt u niet het bedrag voor de woning wat u voor ogen heeft.

Een professionele vastgoedpresentatie overtuigt aspirant woningkopers zonder woorden. Klooster Vastgoedpresentaties is al jaren dé specialist en weet de weg van a tot z om perfectie vast te leggen op beeld. U kunt bij ons kiezen uit foto's, video's, dronebeelden, 360 graden foto's, plattegronden en binnenkort ook energielabels.

Wij zijn een innoverend bedrijf en investeren in de nieuwste apparatuur waardoor onze presentatie nog sterker en efficiënter wordt. En het vastgoedobject nog beter tot zijn recht komt op beeld. Zo beschikken wij nu over een zelfscanner waardoor wij een gemiddelde woning binnen 10 minuten helemaal in kunnen scannen op locatie. Ook beschikken wij over een geavanceerde drone, waardoor wij zowel binnen als buiten kunnen vliegen. En hierdoor prachtige videobeelden kunnen maken waardoor onze klanten zich onderscheiden van hun concurrentie.

Uiteindelijk worden deze middelen op Funda geplaatst wanneer het vastgoedobject te koop of te huur komt. Foto's en plattegronden zijn daarin de belangrijkste bronnen voor de kijker. Hoe meer er op Funda over het vastgoedobject wordt geplaatst hoe hoger de ranking op Funda zal zijn en hoe sneller het vastgoedobject wordt bekeken. En uiteindelijk resulteert in meerdere kijkers en des te sneller de kijker wordt overgehaald om te gaan bezichtigen.

## Werkwijze

Wij plannen de opname zo goed mogelijk in, zodat er voldoende tijd is om de woning goed in beeld te brengen. Voor een gemiddelde woning plannen wij een uur in voor het fotograferen en een kwartier voor het inmeten. Mocht er meerdere diensten worden afgenomen dan komt daar tijd bij. Er hoeft maar één vastgoedfotograaf op locatie te komen. Die verzorgt uiteindelijk de diensten. Voordat onze vastgoedfotograaf komt hebben wij al de stylingtips verstuurd. Dat zijn tips waar je als klant rekening mee kan houden om de woning het best tot zijn recht te laten komen.

## Woningfotografie die mogelijkheden in beeld brengt

Professionele woningfotografie en vastgoedvideo's kunnen verschillend worden ingezet. Maar dient altijd hetzelfde doel: Het zo mooi mogelijk

presenteren van het object. Wij maken op locatie 3 foto's met natuurlijk licht. Dat resulteert in 1 mooie realistische HDR foto. Hierdoor ontwikkelen wij zo'n meest realistische weergave van het vastgoedobject. Dat is fijn voor de kijker maar ook voor de verkopende partij en voorkomt teleurstellingen tijdens de bezichtigingen. Wij fotograferen ook op zo'n manier dat de ruimtes niet groter lijken dan dat zij zijn. Hiervoor gebruiken wij speciale lenzen en technieken waardoor heel veel in beeld komt en de ruimte niet vervormt.

## Artist impressions

Wij komen ook wel eens in woningen waar het niet zo netjes, oud, vies, kapot is of er zijn heel veel spullen aanwezig in de ruimtes. Voor een kijker op bijvoorbeeld Funda is de potentie van de woning dan heel lastig in te schatten. Doordat wij op locatie de afmetingen en foto's hebben genomen, kunnen wij een aantal artist impressions maken. Waardoor de kijker een goed beeld heeft van de mogelijkheden die de ruimtes bieden. Voor makelaars en huiseigenaren gaat het om zo aantrekkelijk mogelijk presenteren van het object: Om aspirant-kopers te enthousiasmeren en over de streep te trekken om over te gaan tot aankoop, maar ook om te tonen dat geïnteresseerden te maken hebben met een professionele partij.

Klooster Vastgoedpresentaties biedt u een mooie kans om u als aanbieder te onderscheiden van de concurrentie. Bent u geïnteresseerd in wat wij voor u kunnen betekenen? Kijk dan op onze website voor meer informatie.



[www.kloostervastgoedpresentaties.nl](http://www.kloostervastgoedpresentaties.nl)



# EEN HUIS AANKOPEN

Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. Prinsstad Makelaardij kan je veel werk en zorgen uit handen nemen bij het aankopen van een woning. Prinsstad makelaardij heeft voor het aankopen van een woning een handig stappenplan ontwikkeld.



## Kennismaking en opdracht

Tijdens deze kennismaking inventariseert Frans jouw woonwensen en geeft informatie over de aankoopbegeleiding. Ook worden het besteedbare budget besproken en verschillende aankoop strategieën en doorgenomen. Frans stuurt vervolgens een offerte met daarin de afspraken en de courtage. Bij akkoord met de afspraken teken jij als aspirant koper de opdracht tot bemiddeling bij aankoop.

**TIP > Ga, voordat je een makelaar benadert, in gesprek met een hypotheekadviseur om je budget te bepalen!**

## De zoektocht

Frans en jij gaan op zoek naar een geschikte woning. Wanneer er een leuke woning is gevonden, maakt Frans een afspraak voor een bezichtiging. Hij zal jou hierin begeleiden, inspecteert de woning, kijkt naar de bouwkundige en juridische aspecten en adviseert over de hoogte van het eventueel uit te brengen bod. Als je na de bezichtiging nog steeds enthousiast bent, dan kan Frans in samenspraak met jou een bod uitbrengen. Hij onderhandelt met de verkopend makelaar over de koopsom en de eventuele ontbindende voorwaarden. Als je niet enthousiast bent over de woning, wordt er verder gezocht.

## Koopovereenkomst

Als er een bod is gedaan en deze wordt geaccepteerd, dan heb je gekocht. De verkoopmakelaar stelt een koopovereenkomst op die jij en Frans samen doornemen. Bij akkoord met de inhoud tekent eerst de verkoper en daarna jij als koper. Na ondertekening van de koopovereenkomst, heb je een wettelijke bedenktijd van drie werkdagen. Binnen deze drie dagen, kan je zonder opgave van redenen afzien van de koop. Als je er daarna toch nog onder de koop uit wilt, kan je zo mogelijk nog een beroep doen op ontbindende voorwaarden.

## Bouwkundige keuring

Je kan een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Frans zal je adviseren of dit in jouw geval verstandig is en wat de kosten hiervan zijn. Vaak wordt een bouwkundige keuring al binnen de bedenktijd van de koopovereenkomst uitgevoerd, waardoor je indien nodig de koop kan ontbinden, zonder opgave van redenen. Na het verstrijken van de wettelijke bedenktijd koper, stuurt de verkopend makelaar de koopovereenkomst naar de notaris.

## Hypotheek

Na ondertekening van de koopovereenkomst is het tijd om de financiering van de woning rond te krijgen. Jouw hypotheekadviseur laat de marktwaarde van de woning vaststellen door een onafhankelijke taxateur. Aan de hand van jouw dossier vraagt de adviseur een hypotheekofferte aan bij een bank of andere financiële instelling.

## Eindinspectie

Kort voordat de woning wordt overdragen bij de notaris vindt de eindinspectie van de woning plaats. Bij de eindinspectie beoordelen partijen of de staat van de woning nog dezelfde is als bij de koop van de woning. Ook wordt gecontroleerd of de mee verkochte roerende zaken aanwezig zijn en de meterstanden van energie en water worden genoteerd.

## Notariële overdracht

De notaris bewaakt na koop de termijnen, doet onderzoek in het Kadaster, stelt de akte van levering op en waar nodig ook de hypotheekakte op. Op de afgesproken datum vindt de overdracht van de woning plaats. De akte van levering wordt getekend, waarna de koper de sleutels van de woning ontvangt. Als je als koper een hypotheek hebt gekregen, dan teken jij ook nog de hypotheekakte. Hierna is de koop formeel rond!



# HOE GAAT DAT IN ZIJN WERK?

# BOUWKUNDIGE KEURING

voorkomt teleurstelling achteraf

Een bouwtechnische keuring geeft u meer duidelijkheid over de bouwkundige staat en eventuele gebreken van de woning. Dit wordt vaak uitgevoerd voor de aankoop van een nieuwe woning (aankoopkeuring). Homekeur is de specialist voor bouwkundige keuringen. Met landelijk netwerk van eigen opgeleide en deskundige inspecteurs bent u als opdrachtgever gegarandeerd van een gemotiveerde werkwijze en gedegen inspectie door de inspecteur.

Een inspecteur gebruikt geavanceerde software om alles na te lopen, notities te maken en foto's te maken. Onze inspecteurs hebben daarbij ook jarenlange ervaring en zijn bekend met de gestelde eisen. Tijdens de bouwkundige inspectie van uw huis wordt een uitgebreide lijst met elementen door de inspecteur geïnspecteerd en afgewerkt. Daarbij wordt de woning van boven op het dak tot onder in de kruipruimte volledig gecontroleerd.

Hieronder is een kleine selectie te lezen van dingen die gecontroleerd worden tijdens de keuring:

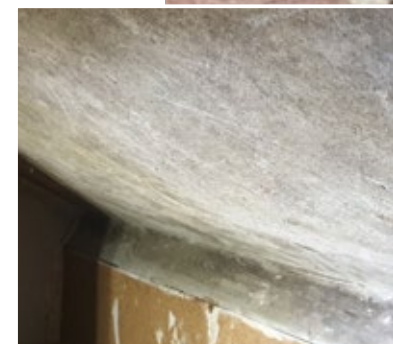
- Constructie, denk hierbij aan de kapconstructie en het dakbeschot
- Trappen, hekwerken en balustrades in de woning
- Conditie van een dakkapel, kozijn, lood, maar ook dakramen
- Alles met betrekking tot de installaties (water, gas, elektra etc.)
- Brandveiligheid en ventilatie in het huis



Een bouwkundige keuring is niet verplicht, wel staat deze net zoals een financiering standaard in een koopcontract als ontbindende voorwaarden. Vaak zien wij dat deze ontbindende voorwaarden wordt geschrapt. Zeker in een overspannen woningmarkt, willen verkopers zo min mogelijk ontbindende voorwaarden. Enerzijds logisch, anderzijds is dit een risico voor kopers van een woning. Als koper heeft u nu geen compleet, goed en onafhankelijk beeld over de bouwkundige elementen en onderhoudsstaat van de woning. Als later blijkt dat er gebreken zijn welke u niet heeft voorzien, heeft u niet voldaan aan uw onderzoek plicht. Vanzelf heeft u juridisch dan ook minder argumenten of verweer om eventuele (verborgen) gebreken alsnog bij een verkoper te claimen. In een juridische procedure staat u direct al met 1-0 op achterstand. Voorkom teleurstelling achteraf! Kijk op onze website voor meer informatie.



[www.homekeur.nl](http://www.homekeur.nl)



# De **NOTARIS** brengt mensen bij elkaar

De maatschappij bestaat uit mensen met uiteenlopende belangen. Om het onderlinge verkeer soepel te laten verlopen, zijn afspraken nodig. En een onafhankelijke functionaris die zulke afspraken rechtsgeldig vastlegt: de (kandidaat-)notaris. De (kandidaat-)notaris biedt zekerheid in het rechtsverkeer, voorkomt conflicten en brengt mensen bij elkaar. Ook geeft hij of zij juridisch advies.

## Taken van de notaris

Mensen die (financiële) verplichtingen aangaan, kunnen de gevolgen hiervan niet altijd overzien. Denk aan iemand die het bedrijf van zijn ouders overneemt. Of in het appartement van zijn partner intrekt. Dan is het verstandig – soms zelfs verplicht – om de hulp van de (kandidaat-)notaris in te roepen.

## Advisering

De (kandidaat-)notaris is juridisch adviseur. Als onafhankelijk functionaris weegt hij de belangen van alle betrokkenen af. Al zoekend naar een evenwicht geeft hij advies en brengt hij mensen bij elkaar. Hij zorgt dat cliënten hun zaken goed regelen en weten waar zij aan toe zijn. De advisering door de notaris kan worden afgerond met het ondertekenen van een notariële akte.

## Afspraken vastleggen in akten

De (kandidaat-)notaris legt de gemaakte afspraken en verklaringen rechtsgeldig vast in een notariële akte. Deze akte geeft later houvast bij conflicten of als bepaalde zaken veranderen. Cliënten krijgen een afschrift van de akte. De akte zelf wordt bewaard in het archief van het notariskantoor. De (kandidaat-)notaris neemt ook de werkzaamheden die rechtstreeks of zijdelings uit een akte voortkomen voor zijn of haar rekening. Denk aan het (laten) bijwerken van registers van onroerend goed, huwelijksvoorwaarden, naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en coöperaties.

## Werkveld van de notaris

De (kandidaat-)notaris is expert in onroerendgoedrecht, personen- en familierecht en ondernemingsrecht. Deze rechtsgebieden vallen onder het privaatrecht (ook wel burgerlijk of civiel recht genoemd). Bij privaatrecht draait het om de juridische relaties die mensen (maar ook rechtspersonen) met elkaar hebben. De regels die hiervoor gelden staan voor een groot deel in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek.

## Onroerendgoedrecht

De koop en verkoop van onroerend goed (ook wel vastgoed of onroerende zaak genoemd) is een complex proces. De bank wil pas een hypotheek geven als iemand daadwerkelijk eigenaar van een huis is. De verkopende partij wil het huis echter pas overdragen als hij er zeker van

is dat hij zijn geld krijgt. Het verkoopbedrag van het huis moet ook nog eens zonder complicaties van de ene bank naar de andere bank overgeheveld worden. De (kandidaat-)notaris is de spil in dit hele proces.

Hij begeleidt de verkoper en koper en zorgt dat alle afspraken formeel worden vastgelegd. Denk hierbij aan de volgende akten:

- koopakten/-contracten met afspraken tussen koper en verkoper over prijs, datum van overdracht en ontbindende voorwaarden. Overigens kunnen verkoper en koper dit contract ook zelf opstellen of doet hun makelaar dit.
- leveringsakten/overdrachtsakten. Koper, verkoper en notaris ondertekenen de leveringsakte (de inhoud hiervan komt voort uit de koopakte) bij de notaris waarna de sleutels worden overgedragen. Nadat de leveringsakte is verwerkt in het Kadaster en andere openbare registers mag de koper zich eigenaar noemen.
- hypotheekakten waarin is vastgelegd dat het huis onderpand is voor de hypotheeklening van een bank.

Naast de koop en verkoop van onroerend goed houdt de (kandidaat-)notaris zich bezig met de begeleiding van executieveilingen en de formele afwikkeling van een splitsing in een gebouw (een huis wordt opgedeeld in meerdere appartementen).

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

De notaris speelt ook een belangrijke rol in het correct naleven van de Wwft. Op grond van de Wwft is de notaris onder meer verplicht melding te maken bij een vermoeden van witwassen of het financieren van terrorisme. De notaris moet ongebruikelijke transacties die te maken kunnen hebben met witwaspraktijken of het financieren van terrorisme melden bij het meldpunt ongebruikelijke transacties van de Financial Intelligence Unit (FIU-Nederland). Kijk op onze website voor meer informatie.



[www.notaris-jansen.nl](http://www.notaris-jansen.nl)



# LAMPENKAPPEN

## Voor sfeer en kleur in uw interieur

Een lampenkap is heel bepalend in een interieur of het nu een woning is of een vergaderruimte, boven de eettafel of in de bedrijfskantine een lampenkap is zichtbaar en heel persoonlijk. Maar geeft meer sfeer dan een armatuur van metaal.

Naast de ambachtelijke lampenkappen, die in Nederland worden gemaakt van stof of ander materiaal, is er ook veel op het gebied van bedrukte lampenkappen. De modernste technieken staan tot onze beschikking. Zoekt u voor uw woning een toepasselijke lampenkap, dan is tegenwoordig oneindig veel mogelijk. Op lampenkappen kan worden geprint wat u wilt, denk hierbij bijvoorbeeld aan een eigen foto of een afbeelding uit onze mooie collectie standaard bedrukkingen en prints.

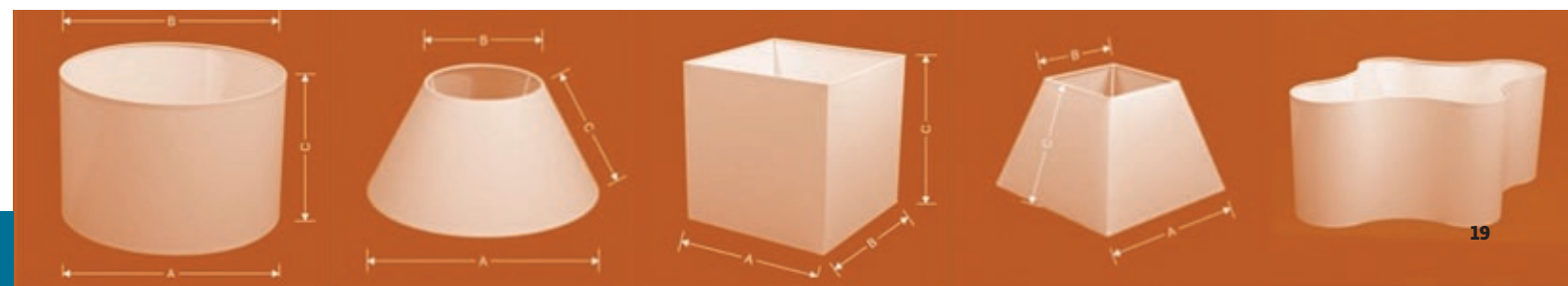
Voor elk interieur is er een lampenkap. Van modern, klassiek, retro, vintage, gebloemd, geprint, geplisseerd, geplooid, geweven, van leer, linnen, katoen, velours, kunststof, perga (dit is een vervanging van varkensblaas, waar vroeger lampenkappen van werden gemaakt) en zelfs van behang! Ook is er de mogelijkheid om eigen stof aan te leveren. Dus heeft u in uw woonkamer, slaapkamer of kinderkamer behangen zou u een bijpassende lampenkap willen, alles is mogelijk. Hangt er nog ergens een TL-balk of plafonnière en zou u meer gezelligheid in huis willen halen dan is een mooie lampenkap op zijn plaats.



Neem een kijkje op onze website [www.lampenkappen.com](http://www.lampenkappen.com). Daar vindt u het overzicht van wat er zo al te verkrijgen is. Komt u er op de website niet uit of zit er uw kleur niet bij kom dan gerust naar onze showroom in Vlaardingen aan de Mercuriusstraat 12. Daar kunnen we u persoonlijk helpen. Hier hebben we meerdere materialen om uit te zoeken. En alle modellen lampenkappen als voorbeeld. De showroom is geopend van dinsdag tot en met vrijdag van 10.00 tot 17.00 uur en zaterdag van 10.00 tot 15.00 uur. Op zondag en maandag zijn wij gesloten.



[www.lampenkappen.com](http://www.lampenkappen.com)



# 5 INTERIEURTIPS

Bij het kopen van een huis komt veel kijken: gegevens verzamelen voor een hypotheek, het huidige huis opruimen voor bezichtigingen (meerdere ritjes naar de kringloop inbegrepen) en de verkoop. Daarna volgt het inpakken en verhuizen. Het is dan ook niet gek dat er bij de sleuteloverdracht vaak geen tijd is geweest om een goed plan te maken voor de nieuwe woning. Vaak hoor ik: “we dachten alles wit ral 9010, dan zien we later wel verder”. Eenmaal verhuisd, voelt het vaak ongezellig en kil. Het is een fijn huis, maar er blijft iets missen. Hoe kan je dit voorkomen?

**Ingrid Meinster van Studio Pling geeft 5 tips om jou op weg te helpen.**

1

## DE KEUKEN.

Is de huidige keuken niet jouw smaak? Op basis van een Funda plattegrond kan een keuken worden ontworpen. Deze wordt ingemeten wanneer je de sleutel krijgt en vlak daarna geleverd. Dat is wel zo praktisch. Een kleiner budget? Je kunt een keuken eenvoudig upgraden door middel van nieuwe fronten, greepjes etc.

2

## KIJK NAAR DE MATEN VAN DE RUIMTE EN VAN JE HUIDIGE MEUBELS.

Kijk of je een muur kunt doorbreken. Dit is soms een relatief kleine ingreep met groot resultaat. Kijk ook naar de afmetingen van meubels. Je zal maar een bank drie hoog hebben getild en hij past niet door de deur.

3

## MAAK EEN INDELING.

Veel mensen zeggen: „we zien wel bij het verhuizen waar we de bank plaatsen”. Dat is onverstandig. Als je er van te voren over nadenkt of een plan laat maken door een interieurontwerper kan je zien hoe je optimaal gebruik maakt van de ruimte.

4

## KIJK NAAR LICHPUNTEN EN STOPCONTACTEN.

Verlichting is inherent aan de indeling. Waar plaats je de eettafel en is daar een lichtpunt boven? Kabelgoten zijn geen sieraad. Als je toch gaat verven of stuken is dit het moment om elektra door te laten trekken of frezen.

5

## KIES DE KLEUREN.

Leg stalen van verf en meubels bij elkaar. Kijk of het matcht. Neem staaltjes mee bij nieuwe aankopen, zodat je zeker weet dat het bij elkaar past.

om over na te denken voor je de sleutel krijgt



**Vind je deze stappen lastig of heb je geen tijd?  
Studio Pling kan je daarbij helpen.**

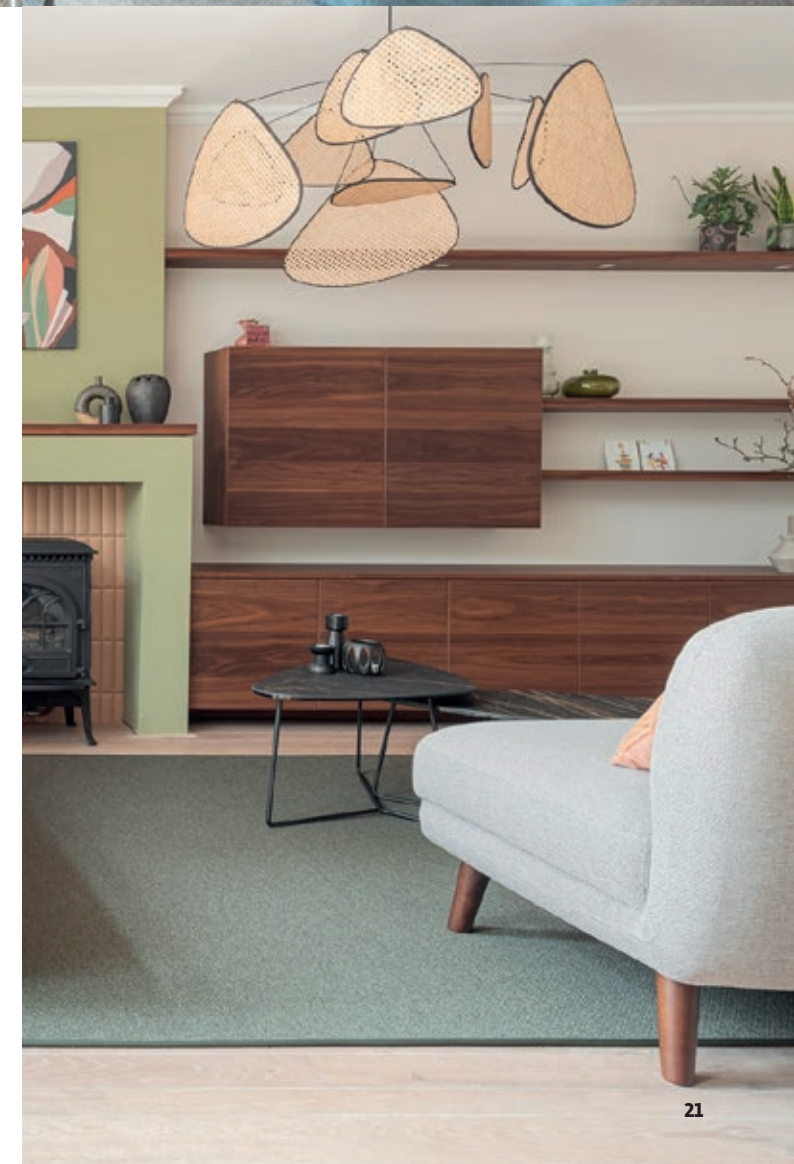
Hoe het werkt? Ik begin bij het vaststellen van jouw wensen en stijl. Door middel van een moodboard wordt dat inzichtelijk. Dan kijken we naar de plattegrond en maak ik een indeling van meubels en de keukens. Naar wens ontwerp ik meubels en keukens op maat. Een maatkeuken heeft als voordeel, dat het altijd exact past. De mogelijkheden in maatvoering, kleur en materialen zijn bijna oneindig. Zo maak je een eye-catcher van jouw keukens.

Ik maak voor jouw woning een lichtplan. Bij een nieuwbouwhuis, kun je de lichtpunten meteen doorgeven aan de bouwmaatschappij. Je weet dan zeker dat de lichtpunten op de goede plek komen. Bij een bestaande woning maak ik slim gebruik van de huidige lichtpunten in combinatie met verschillende armaturen.

Ik denk mee over kleur en de textuur van materialen. Al deze onderwerpen verwerk ik in een 3D model. Je ziet dan exact hoe jouw huis eruit komt te zien. Ook krijg je bij een interieurplan een map met stalen, zodat jouw plan compleet is om uit te voeren, zodra je de sleutel krijgt. Kijk gerust op de website voor meer informatie.



[www.studiopling.nl](http://www.studiopling.nl)



# Zo VERHUUR je een woning

Er zijn verschillende redenen waarom iemand besluit een woning te verhuren. Voor de één is het een alternatief voor het verkopen van de huidige woning, voor de ander is het een manier om te beleggen. Wat de reden ook is, Prinsenstad Makelaardij heeft de nodige kennis in huis om jou te helpen met het verhuren van je woning.

## Geheel verhuren, in kamers of opdelen?

Het is verstandig om eerst te bepalen hoe je de woning wilt gaan verhuren. Je kunt een woning als geheel verhuren, maar je kan ook losse kamers verhuren of de woning opdelen in meerdere (sub)adressen. Verschillende vormen van verhuren kennen elk hun eigen regels voor wat betreft wie er in de woning mogen wonen, de totstandkoming van de huurprijs en ook de contractvorm.

**Tip > Vaak heb je bij verhuur een uitbreiding op de verzekeringspolis nodig. Jouw verzekeringmaatschappij kan hier meer over vertellen.**

Heb je een woning die zeer geschikt is voor een gezin, dan kan je hem in zijn geheel verhuren als zelfstandige woonruimte. Heb je een woning die niet zo aantrekkelijk is voor een gezin, maar die wel veel slaapkamers heeft en in de buurt van een universiteit staat? Dan kan het aantrekkelijk zijn je woning per kamer te verhuren als onzelfstandige woonruimtes. Soms kan je een woning opdelen in meerdere zelfstandige adressen. Voor elke variant is (lokale) wet- en regelgeving van toepassing.

## Onderzoek (lokale) wet- en regelgeving

Bij verhuur van een woning heb je te maken met wet- en regelgeving.

Gemeenten hebben hun eigen regels voor de verhuur van woningen. Niet alleen deze regels bepalen de huurvorm, ook is nationale wetgeving van invloed op de vorm van het contract. Prinsenstad Makelaardij is op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en zal je hierin adviseren.

**Tip > Ben je een (beginnend) belegger in vastgoed en wil je een woning aankopen voor verhuur? Laat je dan adviseren door Prinsenstad Makelaardij.**

## Wat mag ik rekenen aan huur?

Wat je maximaal aan huur mag vragen voor de woning, hangt af van het aantal punten dat je woning krijgt volgens het puntensysteem in het Woningwaarderingssysteem. Wanneer de woning volgens dit systeem boven een bepaald aantal punten uitkomt, dan is de woning een 'vrijesectorwoning' en mag je in beginsel zelf de huurprijs bepalen. Als de onder een bepaald aantal punten blijft, dan is je woning een 'sociale huurwoning'. Voor kamerverhuur geldt altijd een maximale huurprijs volgens het puntensysteem.

**Tip > Zit er een hypotheek op de woning die je wilt verhuren? Dan heb je altijd toestemming nodig van je bank.**

## Zo vind je goede huurders

Het zoeken naar huurders is een inspannende bezigheid en discrimineren is hierbij niet toegestaan. Vaak zijn er meerdere geïnteresseerden. Het is de kunst om uit de groep geïnteresseerden die huurder te kiezen die naar verwachting het meest betrouwbaar is qua betaling en 'normaal' gebruik van de woning. Prinsenstad Makelaardij kan jou helpen bij de huurdersselectie en het opstellen van een huurovereenkomst.

# Beter en sneller DRAADLOOS NETWERK

U beseft het misschien niet direct, maar dit is het moment om na te denken over de toekomst. Wij hebben het dan over de toekomst van het gebruik van internet en daarmee de keus voor een bedraad- of draadloos netwerk in uw woning. Er is natuurlijk niets vervelender als u net in uw nieuwe of verbouwde woning bent getrokken en er dan achter komt dat de WiFi niet overal dekkend is.

In moderne nieuwbouwhuizen met dikke betonnen muren en vloeren is het vaak een uitdaging om een goed functionerend draadloos netwerk op te zetten, maar ook in de oude binnenstad van Delft kan dit lastig zijn. Buren willen ook goede WiFi en er ontstaat vaak een verbeterd wedloop om een beter en sterker draadloos netwerk te hebben dan de buren. Er zijn echter legio mogelijkheden om het huis te voorzien van een goed draadloos netwerk. De een simpel, de ander meer uitgebreid, maar kost dan ook meer in aanleg. Het is verstandig om in het achterhoofd te houden dat het nieuwe netwerk niet voor een korte periode goed moet zijn maar dat je er nog vele jaren mee vooruit kunt. Laat je hierover goed voorlichten!

## Er zijn een aantal mogelijkheden voor een goed netwerk in uw huis.

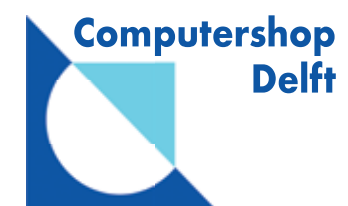
Als eerste is er het **bekabelde netwerk**. Een belangrijk voordeel van een bedraad netwerk ten opzichte van een draadloos netwerk is dat een bedraad netwerk vaak een betere stabiliteit en snelheid biedt. Dit komt omdat gegevens via een bedrade verbinding rechtstreeks tussen de apparaten worden verzonden, zonder onderbreking van andere draadloze signalen. Bovendien zijn bedrade netwerken minder vatbaar voor beveiligingsproblemen zoals hacking en onderschepping van gegevens. Helaas heeft je smartphone, tablet of laptop niet direct iets aan een bedraad netwerk maar zoals verderop te lezen hoeft je het niet direct uit te sluiten.

De volgende optie is een **WiFi versterker**, ook wel WiFi-repeater genoemd. Dit is een apparaat dat het bestaande WiFi-sigitaal versterkt door het opnieuw uit te zenden. Dit kan helpen om een groter bereik

te creëren, maar het kan ook leiden tot een afname van de snelheid en stabiliteit van het netwerk, zeker als er meerdere versterkers nodig zijn.

Als beste optie voor in je nieuwe huis adviseren wij het gebruik van een **WiFi Mesh**. Een WiFi mesh is een set van meerdere zenders die samenwerken om één groot WiFi-netwerk te vormen. Dit stelt gebruikers in staat om in elke kamer van het huis een sterk WiFi-sigitaal te ontvangen. Daarbij is een mesh eenvoudig te in te stellen en te beheren. Om het helemaal perfect maken kun je de eerst genoemde optie, het bekabelde netwerk, ook nog eens combineren met de een WiFi Mesh set. Iedere zender kan je dan op een netwerkkabel aansluiten. Vanaf dat moment staan de zenders via het bekabelde netwerk met elkaar in contact. Ook een combinatie van beide technieken is mogelijk.

Voor meer informatie kunt u op onze website kijken.



[www.computershopdelft.nl](http://www.computershopdelft.nl)



# AANPAK EN TIPS



# ZO DOE JE DAT

# wat levert **VERDUURZAMING** van een woning op?

**Verduurzaming van je woning en het energielabel.** In dit artikel geeft Prinsstad Makelaardij informatie over duurzaamheid in relatie tot wonen en energie. We leggen uit wat een energielabel is, welke regelgeving van toepassing is en welke maatregelen je kunt treffen om jouw woning te verduurzamen.

Met de duurzaamheid van een woning wordt aangegeven hoeveel energie er nodig is om de woning op een, voor jou, aangename temperatuur te houden. Dit hangt af van de isolatie, hoe de woning en het tapwater worden verwarmd en ook of er koeling in de woning aanwezig is. De duurzaamheid van een woning werkt steeds meer door in de marktwaarde van een woning. Energieprijzen maken een steeds groter aandeel van het besteedbaar inkomen uit. Dat aandeel zal je als huiseigenaar doorgaans zo klein mogelijk willen houden. Het energielabel geeft de energieprestatie van een woning aan en hoe deze verbeterd kan worden. Hoe hoger het energielabel, hoe gunstiger dit is voor de marktwaarde van de woning.

## Het energielabel in het kort

Het energielabel is gebaseerd op het energiegebruik uit niet-hernieuwbare bronnen van een woning. Dit wordt uitgedrukt in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar. Energielabel A staat voor een laag energieverbruik en G staat voor een hoog verbruik. Voor nieuwbouw is categorie A uitgebreid met A+ tot en met A+++. Het energielabel wordt uitgegeven via een certificaat, waarin ook informatie over mogelijke verbeteringen zijn opgenomen. Het label is tien jaar geldig en staat online geregistreerd.

Bij verkoop of verhuur van je woning moet je een geldig energielabel kunnen overhandigen aan de koper of huurder. Doe je dit niet, dan ris-

keer je een boete. Er zijn enkele uitzonderingen, bijvoorbeeld voor monumentale panden geldt dit niet.

Voor het verkrijgen van een energielabel benader je een energieadviseur. Een adviseur zal de woning komen inspecteren en werkt de gegevens uit op kantoor. Hierna registreert hij het energielabel in een landelijke database

## Regelgeving rond het energielabel

Een energielabel mag alleen worden afgegeven door een bedrijf dat is geregistreerd in het Centraal Register Techniek. Zodra het energielabel gereed is, wordt deze afgemeld bij de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO). Hierna is het energielabel te vinden op EP-online.nl. De Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) controleert op de aanwezigheid van een geldig energielabel bij verkoop en verhuur.

## Maatregelen: isolatie

Wanneer je een woning hebt met een energielabel van C of lager, dan is er vaak nog iets te winnen in duurzaamheid. Woningen met energielabel B of beter, kunnen vaak alleen nog verbeteren op het gebied van installaties (verwarming, zonnepanelen, koeling etc.). Isoleren betreft de buitenschil van de woning. Hierin treedt warmteverlies op bij vloeren, muren, kozijnen, deuren, glas en dak. Het is zeker aan te raden eerst de isolatie op orde te brengen en dan pas maatregelen te nemen voor het verbeteren van de (verwarming)installatie.



## Maatregelen: installaties

Nadat de isolatie van een woning op orde is, richt je je op de installaties. Het verwarmen van een woning zorgt voor een grote energiebehoefte. Een verbetering van deze installatie (moderner of anders) kan veel energie besparen. Maak je gebruik van een oude Cv-ketel? Dan kan je een warmtepomp, infraroodpanelen of aansluiting op een warmtenet overwegen. Wat hierin haalbaar is, hangt af van jouw type woning en ook van de omgeving waarin de woning is gelegen.

Ook op het gebied van warm tapwater valt in veel woningen nog iets te winnen. Je kunt hierbij denken aan:

- Terugwinnen van warmte uit douchewater met een douchewarmte terugwinning (WTW) installatie.
- Photovoltaic Thermal (PVT)-panelen, een combinatie van een zonnepaneel en een zonnecollector, waarbij naast stroomopwekking ook verwarming van water plaatsvindt.
- All electric warmtepomp.
- Zonneboiler op het dak.

## TIPS

*Wil je snel checken of een huis al een energielabel heeft en zo ja welk energielabel het heeft? Kijk dan op [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl).*

*Heb je een recent energielabel met verduurzamingssuggesties? Schakel dan een erkend energieprestatie adviseur (EPA) in voor een gericht advies over verduurzaming van jouw woning.*



# SCHILDEREN

Als je houtwerk aan de buitenkant van je woning hebt, is regelmatig schilderen noodzakelijk. Schilderwerk is onderhevig aan weersinvloeden en moet worden onderhouden. Het verfwerk aan de binnenzijde, wordt meestal pas aangepakt als er beschadigingen zijn of als een andere kleur wordt gewenst. De vraag is of je zelf aan de slag gaat of dat je een schildersbedrijf inschakelt. Wij maken de keuze makkelijker door onze overwegingen op een rijtje te zetten en geven aanvullend nog wat tips.

## Binnenwerk

Koop je een huis? Dan wil je de binnenkant van je woning waarschijnlijk een andere kleur geven. Veel mensen kiezen ervoor dit zelf te doen. Het schilderen van binnenmuren, kozijnen en radiatoren kan echter een hele klus zijn, zéker als je eerst behang moet verwijderen of houtwerk moet herstellen. Je hebt materialen nodig (trap, schuurmachine, stoommachine) en diverse producten (verf (op waterbasis), kwasten, schoonmaakmiddelen, schuurpapier etc.). Bovendien vraagt ook binnen schilderen om vakmanschap.

**Tip > Als je zelf aan de slag gaat, bescherm je vloer en andere zaken met folie en schilders tape en werk met hoogwaardige producten. Goedkoop is in dit geval meestal duurkoop.**

## Buitenwerk

Buiten schilderwerk is onderhevig aan weersinvloeden. Om die reden wordt dit schilderwerk anders uitgevoerd dan binnen en wordt er verf op terpentijn basis gebruikt. De onderlaag moet eerst ontvet en geschuurd worden en er worden reparaties uitgevoerd. Bij het verven van kozijnen aan de buitenzijde, is vaak een ladder of steigerwerk nodig. Als je handig bent, over de juiste materialen beschikt en tijd hebt, dan kan je zelf aan de slag. Als je geen tijd hebt of niet in staat bent om het schilderwerk zelf te doen, neem dan een schildersbedrijf in de arm.

**Tip: werk op hoogte bij voorkeur op een steiger. Zo heb je beide handen vrij en het is ook nog eens veiliger!**

## Keuze van een schildersbedrijf

Kies je ervoor om je schilderwerk uit te besteden? Ga dan op zoek naar een erkend schildersbedrijf. Zoek een schilder met veel ervaring en goede aanbevelingen. Een goede manier om een schilder te vinden is via je burens, familie of kennissen. Zij kunnen immers vertellen of ze tevreden zijn. Ook kan je via het internet een schilder zoeken. Op een site als [www.werkspot.nl](http://www.werkspot.nl) kan je een klus plaatsen, waarop schilders dan reageren. Vraag aan een of enkele schildersbedrijven om het werk te komen bekijken. Op basis van deze inspectie kunnen zij een offerte maken. Op de offerte moet minimaal staan vermeld; de omvang en aard van de werkzaamheden, de prijs per uur of per m2, de materiaal-kosten, kosten voor zaken als steigers, het tijdsbestek, de meerkosten voor eventueel herstel van houtwerk, verfsoorten en kleurnummers, garantiebepalingen en de BTW.

**Tip > Als je huis meer dan twee jaar oud is dan betaal je het lage BTW-tarief van 9%. Dit geldt ook voor gebruikte materialen en verf.**



## ZELF DOEN OF BETER LATEN DOEN?

# VERBOUW je WONING

Bij het verbouwen van een woning komt veel kijken. Wat doe je zelf en wat besteed je uit? Hoe financiert je de verbouwing en hoe zit het met wet- en regelgeving rondom verbouwen? Op deze vragen geven wij een passend antwoord.

## Wat verbouwen en door wie?

Verbouwen betekent in veel gevallen dat het leidingwerk, de bedrading, en de riolering aangelegd of verlegd moeten worden. Bijvoorbeeld voor een nieuwe badkamer of keuken. Bij een dakopbouw of het plaatsen een serre of aanbouw, heb je te maken met een ontwerp-tekening plus rekenwerk en een eventuele aanvraag van een vergunning.

Wat kan je zelf doen en waar kan je beter hulp bij inschakelen? Eigen inzicht, technische kennis en ervaring spelen een belangrijke rol, maar ook het beschikbare budget. Verder zal de factor tijd meewegen (is er een deadline?) en het al dan niet kunnen inschakelen van 'hulpverleners'. Vergeet niet dat bij een verbouwing veel specialistische kennis en vakmanschap komt kijken.

Weet je nog niet zeker of je de renovatie zelf kunt doen? Start dan met een kleine klus, zoals een wasbak vervangen of een wandje plaatsen om te zien of het bevalt. Als het niet lukt dan is er niks aan de hand en kan je alsnog een aannemer inschakelen. Je kunt ook een deel van een verbouwing zelf doen en een deel hiervan uitbesteden. Het komt dan aan op een goede afstemming en samenwerking.

**Tip > Op [www.floorplanner.com](http://www.floorplanner.com) kan je eenvoudig plattegronden en 3D-animaties maken van je toekomstige huis. Ook voor het bepalen van indeling van kamers is dit handig.**

## Wet en -regelgeving bij verbouwing

Bij het maken van plannen, hoort onherroepelijk een inhoudelijke check op de actuele wetgeving en lokale regelgeving. Zo kan je vaststellen of een vergunningsaanvraag noodzakelijk is.

Voor verbouwingen, die geen invloed hebben op het buitenaanzicht van een woning, heb je vrijwel nooit een vergunning nodig (behalve bij monumenten). Bij verbouwingen, zoals het plaatsen van een dakkapel,



## PAK HET SLIM AAN



dakraam, zonwering en zonnepanelen is het raadzaam om na te gaan of er een vergunning nodig is. Check dit bij het omgevingsloket. Een goede aannemer zal jou helpen met de vergunningaanvraag.

**Tip > Wil je nagaan of je een vergunning nodig hebt voor je verbouwing, raadpleeg dan eert het omgevingsloket van de gemeente via: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).**

## Bouwbesluit

Iedere verbouwing moet voldoen aan de regels uit het bouwbesluit. Je kan het bouwbesluit raadplegen op: [www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit](http://www.rijksoverheid.nl/bouwbesluit). Zeker bij het veranderen van de constructie van een woning is het bouwbesluit relevant. Goede aannemers werken in overeenstemming met het bouwbesluit en weten of een aanpassing in de woning is toegestaan en hoe deze moet worden uitgevoerd.

## Hoe je een verbouwing financiert

Vanzelfsprekend zijn de kosten afhankelijk van jouw wensen, de materiaalkeuze en van het al dan niet uitbesteden van het werk. Als er een verbouwingsbudget is, ga je na of jouw wensen met dit budget gerealiseerd kunnen worden. Als het budget niet toereikend is, kan je onderzoeken of je hiervoor een lening kunt afsluiten bij een hypotheekverstrekker.

Houd er rekening mee dat een verbouwing de woningwaarde zelden met 100% van het geïnvesteerde bedrag vermeerderd. De waardeverhoging is meestal niet meer dan 60% van het geïnvesteerde bedrag. Dit verschilt per type verbouwing. Een hypotheekverstrekker heeft een taxatierapport nodig met informatie over de beoogde verbouwing en de verwachte waardeverhoging na verbouwing.

Voor energiebesparende maatregelen kan je soms meer lenen dan 100% van de woningwaarde en ook rentekorting op je hypotheek krijgen na verbouwing. Informeer naar de voorwaarden bij uw hypotheekadviseur of check de website van de Rijksoverheid.

Voor het treffen van energiebesparende maatregelen kun je subsidie krijgen. Bijvoorbeeld een investeringssubsidie voor duurzame energie (ISDE) of een lening met aantrekkelijke voorwaarden. De subsidie geldt voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, isolatiemaatregelen en aansluiting op een warmtenet.

**Tip > Meer informatie over het financieren van een verbouwing met energiebesparende maatregelen en subsidies vind je op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis>**



# VERHUIZEN en wat daar allemaal bij komt kijken

Mondial Joh. van Buuren en Zn Verhuizingen is al bijna 120 jaar uw Erkende Verhuizer in Delft en omgeving. Uw verhuysadviseur/taxateur komt bij u thuis om de verhuizing te bespreken. Doe dit zo snel mogelijk, zodat u voldoende tijd heeft voor de overige voorbereidingen. Samen met hem bespreekt u uw wensen voor de verhuizing. Wilt u bijvoorbeeld laten inpakken door een professionele inpakker óf heeft u hulp nodig bij de de- en montage van uw meubilair?

## Wat kunt u allemaal verwachten?

In 1 óf 2 dag(en) helemaal over naar uw nieuwe woning; Bijna elke verhuizing kan in 1 dag over. De verhuizer komt vroeg in de ochtend bij u thuis om uw inboedel in te laden. In de nieuwe woning laden zij dezelfde dag nog uit. Alle meubelen worden in de juiste kamers geplaatst. De dozen worden netjes bij elkaar gezet.

### • Verhuisdozen in bruikleen, dus niet zelf kopen

Uw verhuizer levert kort voor de verhuizing de verhuisdozen. Hierbij leveren zij ook inpakpapier. De dozen krijgt u in bruikleen en worden 3 á 4 weken na de verhuizing ook weer netjes opgehaald. U blijft dus niet zitten met grote stapels verhuisdozen

Een verhuizing is vaak een grote stap en een hectische periode. Met deskundig advies en een veelzijdige dienstverlening, kunnen Erkende Verhuizers deze gebeurtenis tot een succes maken. Zij kunnen u voorafgaand aan, tijdens en na de verhuizing met allerlei diensten helpen, zoals de- en montage van meubelstukken of het tijdelijk opslaan van uw bezittingen. Alle Erkende Verhuizers zijn aangesloten bij de Organisatie voor Erkende Verhuizers en voldoen aan meerdere eisen op het gebied van kwaliteit, milieu en veiligheid.

### • Ondersteuning bij het in- en/of uitpakken van de verhuisdozen

Ziet u het niet zitten om al die dozen zelf in te pakken? Dan kunt u gebruik maken van de inpakservice van de verhuizer. Eén werkdag voor de verhuisdag komen de inpakkers langs om alles klaar te zetten voor de volgende dag.

### • Tijdelijke opslag van de inboedel

Wanneer u uw huidige woning eerder uit moet dan u de nieuwe kunt betreden, dan kunt u via uw verhuizer gebruik maken van inboedelopslag. De verhuizer laad de inventaris bij u voor de deur in de opslagkisten. De opslagkisten worden tijdelijk opgeslagen in een verwarmd en beveiligd opslagdepot voor inboedels. Wanneer de woning klaar is, zullen zij alles bij u afleveren in de nieuwe woning.

### • Verhuizing door gediplomeerde verhuizers

Alle medewerkers zijn opgeleid tot gediplomeerd inboedelverhuizer.

### • Handyman voor al uw klussen in- en om het huis

Kijkt u op tegen alle kleine handymanwerkzaamheden rondom de verhuizing? Boek dan de handymanservice van de verhuizer. De handyman bevestigt uw gordijnen, lampen en schilderijen netjes en vakkundig.

### • Garantiecertificaat

Bij een particuliere verhuizing wordt het Garantiecertificaat Erkende Verhuizers afgesloten. U heeft hierdoor de zekerheid dat op uw verhuizing de Algemene Voorwaarden voor Verhuizingen van toepassing zijn en dat uw verhuizing volgens de voorwaarden wordt uitgevoerd. Naleving van deze voorwaarden en het afsluiten van de verzekeringspolis zijn de twee pijlers van dit garantiecertificaat.

### • Afvoeren van overtollig meubilair

In sommige gevallen verhuist niet alles mee naar de nieuwe woning. Uw verhuizer kan deze spullen direct meenemen en voor u afvoeren. Zodoende hoeft u het grofvuil niet zelf te bellen, maar laat u het vakkundig voor u naar buiten tillen. Waar mogelijk wordt gekeken of er een nieuwe bestemming voor gevonden kan worden.

Wilt u meer weten over uw verhuizing en wat uw Erkende Verhuizer Mondial Joh. van Buuren en Zn Verhuizingen voor u kan betekenen? Kijk dan op onze website.

[www.vanbuurenbv.nl](http://www.vanbuurenbv.nl)



**MONDIAL MOVERS**  
**Joh. van Buuren en Zn Verhuizingen**



# CHECKLIST VERHUIZEN

## Twee maanden tot een maand vóór de verhuisdag

- Huur opzeggen (indien van toepassing).
- Opstal en inboedelverzekering opzeggen/omzetten.
- Eventueel bestaande energiecontract opzeggen en een nieuw energiecontract aangaan (is toegestaan in geval van verhuizing)
- Adreswijziging aan het waterbedrijf doorgeven.
- Adreswijzigingen doorgeven voor de post.
- TV, internet en telefonie opzeggen en nieuw afsluiten.
- Vrienden, familie en kennissen vragen mee te helpen inpakken, verhuizen, schoonmaken.
- Bestel verhuisdozen (voor zover niet al in bruikleen van het verhuisbedrijf).
- Indien nodig; check en regel tijdelijke opslagruimte.
- Verhuiskostenvergoeding aanvragen werkgever (indien mogelijk).
- Vrije dagen plannen voor de verhuizing.
- Opvang regelen voor kinderen/huisdieren op verhuisdag.
- Reiskostenvergoeding op werk aanvragen.
- Parkeervergunning opzeggen en/of aanvragen.
- Regelen van tijdelijke huisvesting (indien nodig).

## Week vóór de verhuisdag

- Adreswijzigingen versturen.
- Belangrijke papieren en waardevolle bezittingen apart leggen.
- Gereedschap apart houden, die je op je verhuisdag nodig hebt.
- Nieuwe huis schoonmaken.
- Parkeerplaats regelen voor vervoer op verhuisdag
- Zoek spullen uit om weg te gooien en maak (eventueel) afspraak grofvuil.
- Apparatuur ontkoppelen en inpakken
- Lichtarmaturen afnemen en verhuisfittingen installeren (tenzij je deze achterlaat)
- Sleutels bijmaken en/of de sleutels van burens, familie en vrienden terugvragen.
- VVE inlichten over de verhuizing (in geval van een appartement).

## Dag voor de verhuizing

- Koel- vriescombinatie ontdooien en schoonmaken.
- Wasmachinetrommel vastzetten om veilig te kunnen vervoeren.
- Apparatuur ontkoppelen en inpakken.
- Spullen goed markeren en apart zetten die in de oude woning achterblijven.
- Kleding, toiletartikelen, medicatie apart houden.
- Laatste spullen inpakken.
- Handbagage apart zetten.

## Op de verhuisdag

- Verhuisbusje ophalen (indien van toepassing)
- Sleutels oude huis inleveren (in geval van huur).
- Bedden demonteren voor het verhuisbedrijf komt en monteren in de nieuwe woning.
- Gordijnen demonteren en ophangen in nieuwe woning..
- Het huis nakijken op achtergebleven spullen.
- Schoonmaken oude woning

## Na de verhuizing

- Verhuisbusje inleveren (indien van toepassing).
  - Eventuele verhuisschade controleren en melden aan verhuisbedrijf.
  - Inschrijven bij de gemeente.
  - Inschrijven nieuwe huisarts en tandarts (indien nodig).
  - Verhuisdozen retourneren/laten ophalen.
- (Datum sleuteloverdracht)
- Meterstanden opnemen oude woning: gas, elektriciteit en water en/of stadsverwarming.
  - Aanmelden meterstanden nieuwe woning bij waterleidingbedrijf en energieleverancier.

BIJ VERHUIZEN KOMT VEEL KIJKEN EN HET KAN OOK VOOR STRESS ZORGEN. MET EEN GOEDE VOORBEREIDING ECHTER KAN DE VERHUISDAG OOK LEUK ZIJN EN ZONDER PROBLEMEN VERLOPEN. MET DEZE CHECKLIST HELPT PRINSENSTAD MAKELAARDIJ JE GRAAG OM JOUW VERHUISDAG MINDER STRESSVOL TE LATEN VERLOPEN.

# GENIET VAN JE TUIN

## het hele jaar door

**Van een goed aangelegde tuin kun je het hele jaar optimaal genieten. Daarom is het verstandig om voor de realisatie van de tuin een gedegen plan te ontwikkelen samen met een professional. Hierdoor kunnen alle tuinwensen ingepast worden, maar kan er ook rekening gehouden worden met het toekomstbestendig maken van de tuin.**

Wist je ook dat een tuin je gezond houdt? Even de tuin in en je bent een ander mens. Het is heerlijk om 's morgens vroeg de deur van het slot te doen en naar buiten je tuin in te gaan. Tussen de planten. Luister naar de bomen als de wind door de bladeren ruist, luister naar de vogels, kijk naar het licht en de kleuren om je heen. Het bruist van leven. Even diep ademhalen en je tintelt weer. Het hindert niet wat voor weer of jaargetijde het is.



Bollen, bloesem en buitenleven. Het voorjaar is weer in aantocht. Het is zo fijn als je ziet dat vogels, bijen en insecten jullie tuin weten te vinden. Door het planten van verschillende vaste planten, heesters en bomen kan dit extra verstrekt worden.



Tuindeuren open en naar buiten. In de zomer is het natuurlijk prettig als er schaduwplekken te vinden zijn. Is er een mooie plaats voor één of meerdere bomen, want een natuurlijke schaduwrijke plek, is een heerlijke plek in de zomer.



Geel, oranje, rood ... De natuur staat in vuur en vlam. Geniet van deze keurrijke toegift van de zomer. Wil je optimaal genieten van het buitengevoel, dan kan een veranda een heerlijke plek zijn voor een middagpauze met een kop thee en een goed boek.



In de winter is de natuur in winterslaap, maar er is altijd iets te beleven in de tuin. Een dun laagje rijp is al genoeg voor een betoverend mooi winterbeeld. Een klein zakje pinda's in een boom en de vogels komen graag in uw tuin.



Kijk op onze website voor meer informatie.



[www.kleijweghoveniers.nl](http://www.kleijweghoveniers.nl)

# PRINSENSTAD MAKELAARDIJ

jouw leven > jouw makelaar > jouw plek



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

© Prinsenstad Makelaardij 2023

