

PRINSENSTAD NIEUWS

MAKELAARDIJ

UITGAVE VAN PRINSENSTAD MAKELAARDIJ, DELFT

VOL INTERESSANTE ARTIKELLEN IN EN ROND JOUW HUIS

WELKOM THUIS bij Prinsenstad Makelaardij

Welkom bij de eerste uitgave van het Prinsenstad Makelaardij Nieuws. In deze editie vind je dezelfde thema's terug als in ons eerder uitgegeven magazine, maar nu net even anders, geactualiseerd en als **PRINSENSTAD MAKELAARDIJ NIEUWS**.



Natuurlijk brengen we het vak van woningmakelaar graag onder je aandacht, en met deze krant maken we jou nóg wijzer op de woningmarkt. De krant staat namelijk vol interessante artikelen voor als je een huis wilt ko-

pen of verkopen of interesse hebt in vastgoed. Wij zijn blij dat je dit Nieuws hebt opengeslagen!

Delen maakt je wijzer

Het Nieuws bevat handige informatie voor iedereen die te maken heeft of krijgt met een huis kopen, verkopen of verhuren. Sowieso kan het leuk zijn om op de hoogte te blijven van wat er op de woningmarkt speelt. We filosoferen er graag over!

Prinsenstad Makelaardij gelooft in het delen van kennis, zodat je de weg leert kennen in de huizenmarkt. In dit journal kun je van alles vinden over woningen verkopen en aankopen, waardebeoordeling, taxeren, verhuren en andere gerelateerde onderwerpen zoals verhuizen en stylen. Prinsenstad Makelaardij wil jou als lezer graag informeren.

De naam Prinsenstad Makelaardij

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, en vandaar onze naam.

Hoe komen wij aan onze slogan 'Jouw leven, jouw makelaar, jouw plek?' Welnu, Frans, van Prinsenstad Makelaardij houdt van een persoonlijke aanpak en werkwijze en van korte lijnen. Jouw woonwens is ons huiswerk!

Wij hopen dat je je thuis voelt in dit Nieuws zodat je onder het genot van een kop koffie kan fantaseren over jouw droomhuis. Met veel enthousiasme bieden we jou dit Nieuws aan, in de hoop dat vorm en inhoud aansluiten bij jouw wensen. Veel leesplezier!



Wil je een afspraak maken om de mogelijkheden te bespreken, bel dan direct met Frans van Rijn op 015-2002106 of stuur een mailtje naar info@prinsenstadmakelaardij.nl

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

Voordat we de diepte in gaan, willen we je graag eerst wat meer achtergrondinformatie geven. Dus mocht je Prinsenstad Makelaardij en Frans nog niet kennen, begin dan hier.

Prinsenstad Makelaardij

Prinsenstad Makelaardij is een full-service woningmakelaar. Dit betekent dat wij voor jou het gehele proces van aan- of verkoop van een woning begeleiden. Wij nemen je als het ware aan de hand mee door het traject, en staan je bij met raad en daad. Wij weten precies wanneer wat moet gebeuren, overleggen met jou, stemmen af en gaan uiteraard voor het beste resultaat. Bovendien kun je bij ons terecht voor een professionele taxatiedienst.

Wij richten ons op bestaande woningen in Delft en omliggende gemeenten. Nieuwbouw en bedrijfspanden doen wij niet, en dat heeft een reden. Wij willen graag expert zijn in wat we doen en leggen de focus daarom op bestaande woningen in Delft en omstreken, en kennen de ins- en outs.

TIP > Check ook onze Facebookpagina en nieuwsberichten op de website om niets te missen over de actualiteit.

Makelaar en boswachter Frans

Frans van Rijn is de oprichter en eigenaar van Prinsenstad Makelaardij. Frans is gedreven en sportief, met een passie voor vastgoed en huizen. Frans werkte eerder bij de overheid, bij een adviesbureau, als docent, en als assistent-makelaar. Zijn passie voor vastgoed kreeg

WIE WAT WAAR

hij van huis uit mee. Door vader David, die in de financiële wereld zat en actief was als vastgoedbelegger. In 2018 startte Frans zijn eigen makelaarskantoor. Frans houdt van kajakken, zwemmen, fietsen en lezen. Ook is Frans vrijwillig boswachter bij Natuurmonumenten. Op deze manier zijn de passies voor de woningmarkt en de natuur mooi in balans.

Frans is makelaar en taxateur van woningen en lid van de Europese Vereniging van Vastgoedprofessionals en de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Frans vindt het belangrijk om de klant de volledige makelaars-service te kunnen bieden en heeft zodoende de opleidingen tot makelaar en taxateur gevolgd. Daarvoor doet hij ook jaarlijks aan bijscholing.

TIP > Lees ook op de website van Prinsenstad Makelaardij over onze Unique Selling Points.

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. Naast Delft richt Frans zich ook op omliggende steden en dorpen zoals Den Hoorn, Schipluiden, Rijswijk, Delfgauw, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Gouda, Den Haag en Rotterdam. Frans is in Pijnacker geboren en getogen en kent de omgeving dus niet alleen als woningmarkt, maar ook als leefomgeving. Prinsenstad Makelaardij is

gevestigd aan de Buitenwatersloot in Delft.

Delft is een bruisende en veelzijdige stad. De Technische Universiteit trekt niet alleen veel studenten, maar ook kenniswerkers (expats) aan. Dit zorgt ook voor een groot aantal internationale klanten voor Prinsenstad Makelaardij. Een deel van de dag spreekt Frans dus Engels.

Verder heeft Delft natuurlijk zijn mooie oude en gezellige centrum. Het centrum van Delft heeft de levendigheid van een grote stad en tegelijkertijd de kleinschaligheid van een dorp. De markt, musea, parken, talloze winkels, grachten, horecagelegenheden, theater, bioscoop, antiekmarkten, evenementen en festiviteiten



Bieden

Nadat aspirant-kopers kansen hebben gehad om het huis te bezichtigen en naar details te vragen, is het tijd voor het bieden. Hiervoor opent de makelaar een biedlogboek. Het gebruik van een biedlogboek is voorgeschreven door brancheorganisatie Vastgoed Nederland. Het betreft een digitaal logboek, waarin biedingen worden geregistreerd. Na verstrijken van de termijn zien verkoper en makelaar de biedingen. De verkoper bepaalt, in overleg met de makelaar, aan wie de woning wordt gegund. Achteraf krijgt iedereen die geboden heeft de andere biedingen (geanonimiseerd) te zien. Ook is dan zichtbaar voor welk bedrag en onder welke voorwaarden de woning is gegund aan koper.

De koopovereenkomst

Jij als verkoper beslist aan wie de woning wordt gegund. Daarbij zal de makelaar jou erop attenderen, dat het hoogste bod niet altijd het beste bod hoeft te zijn. Verkoper en makelaar kijken samen naar de biedingen, de ingebrachte voorwaarden en eventuele motivatiebrieven. Als de keuze is gemaakt, stelt de makelaar een koopovereenkomst op met daarin de koopsom, eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of bouwkundige inspectie) en de datum van overdracht bij de notaris. Wanneer de koopovereenkomst door de verkoper en koper is getekend, stuurt de makelaar deze naar de notaris. De koper bepaalt in beginsel welke notaris voor de overdracht wordt ingeschakeld.

Eindinspectie woning

Op de dag van de notariële overdracht wordt eerst nog de eindinspectie van de woning gedaan. Hierbij beoordelen partijen of de conditie van de woning nog dezelfde is als eerder vastgesteld. Ook wordt gecheckt of de meeverkochte roerende zaken aanwezig zijn, en worden de meterstanden van energie en water genoteerd in een inspectierapport.

Naar de notaris

Vóór en ná de overdrachtsdatum doet de notaris onderzoek in het Kadaster naar eventuele vorderingen op de woning, een ondercuratestelling of dat er al een andere koper op het object is geregistreerd. De notaris stelt de akte van levering op en vaak ook een hypotheekakte voor de koper.

potheekakte voor de koper. Vervolgens stuurt de notaris de akte van levering naar de verkoper en koper ter beoordeling. De hypotheekakte stuurt de notaris uiteraard alleen naar de koper.

Op 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! Vaak tekent de koper hierna nog een hypotheekakte voor de bank.

Een huis KOPEN: Hoe gaat dat in z'n werk?

Het kopen van een woning is niet eenvoudig. Niet alleen het bieden, maar het hele aankoopproces vraagt veel van jou als potentiële koper. Prinsenvastgoed Makelaardij, een full service-makelaar, beschrijft hieronder het stappenplan.

Kennismaking en opdracht

Het begint allemaal met een kennismaking. Tijdens dit eerste gesprek inventariseert de makelaar jouw woonwensen en geeft informatie over de aankoopbegeleiding. Ook worden het besteedbare budget besproken en de verschillende aankoopstrategieën doorgenomen. De makelaar stuurt jou vervolgens een offerte met daarin de afspraken en de courtage (de vergoeding voor de makelaar). Bij akkoord met de offerte teken jij als aspirant koper de opdracht tot bemiddeling bij aankoop van een woning door de makelaar.

TIP ➤ Ga voordat je een makelaar benadert, in gesprek met een hypotheekadviseur, om zo je budget te bepalen! De makelaar kan daarna goed voorbereid voor jou bieden op de ideale woning.

De zoektocht

Jij gaat op zoek naar een voor jou geschikte woning. Wanneer je een leuke en kansrijke woning hebt gevonden, maakt de makelaar 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 niet enthousiast bent over de woning, dan gaat de zoektocht naar een volgende woning uiteraard door. Ben je na de bezichtiging echter nog steeds enthousiast, dan kan de makelaar in samenwerking met jou een bod uitbrengen. Zo mogelijk onderhandelt hij met de verkopend makelaar over de koopsom en eventuele ontbindende voorwaarden.

Koopovereenkomst

Als de makelaar namens jou een bod heeft uitgebracht en dit wordt geaccepteerd, dan heb je het huis in principe gekocht. De verkoopmakelaar stelt een koopovereenkomst op die jij en de makelaar 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. Is de woning met ontbindende voorwaarden aan jou gegund, (bijvoorbeeld met een financieringsvoorbehoud en/of een bouwkundige inspectie), dan kun je in een later stadium alsnog ontbinden,



als je je geldlening niet kunt krijgen, of als het resultaat van de bouwkundige inspectie tegenvalt.

Bouwkundige inspectie

In deze fase kun je een bouwkundige inspectie laten uitvoeren. De makelaar zal je adviseren of dit in jouw geval verstandig is, en wat de kosten hiervan zijn. Als een bouwkundige inspectie als ontbindende voorwaarde is opgenomen in de koopovereenkomst, dan laat je de inspectie vaak al binnen de bedenktijd van de koopovereenkomst uitvoeren. Zo nodig kun je de koop daarna alsnog ontbinden.

Naar de Notaris

De notaris moet in Nederland worden ingeschakeld bij de overdracht van een woning. Toch is de precieze rol van de notaris voor veel mensen in mist gehuld. En dat terwijl de rol van de notaris cruciaal is bij de overdracht van de woning naar een nieuwe eigenaar. Waarom is de notaris nodig, en wat doet deze precies bij de overdracht? Prinsenvastgoed Makelaardij legt het uit.

Waarom heb je een notaris nodig?

In Nederland is de aanwezigheid van een notaris verplicht bij de overdracht van vastgoed. Dit komt voort uit de behoefte om vastgoedtransacties op een eerlijke, duidelijke en juridisch verantwoorde manier te regelen. De notaris fungeert als een onafhankelijke derde partij, die ervoor zorgt dat zowel de koper als de verkoper zich aan de gemaakte afspraken houden. Verder speelt de notaris ook een belangrijke rol in de financiële afwikkeling van de transactie.

Wat doet de notaris bij een huisoverdracht? Laten we de stappen eens nader bekijken die een notaris doorloopt bij de overdracht van een koopwoning:

Voorbereidingen op het moment van passeren

Zodra je een koopovereenkomst hebt getekend, krijgt de notaris hier een kopie van. De koper kiest de notaris en de verkoopmakelaar stuurt de getekende koopovereenkomst daar naartoe. De notaris controleert alle documenten en gegevens die bij de transactie horen. Dit houdt in, dat er wordt gekeken in het Kadaster of de huidige eigenaar wel de rechtmatige eigenaar is en of er mogelijk vorderingen van derden of andere beperkingen op het pand rusten.

Verder is een van de belangrijkste taken van de notaris het opstellen van de transportakte of akte van levering. Deze akte is de officiële bevestiging dat de woning van eigenaar wisselt. De notaris zorgt ervoor dat al deze gegevens kloppen en dat alle afspraken duidelijk in de akte zijn opgenomen. Verder zijn met veel woningtransacties hypotheeken gemoeid. Daarvoor stelt de notaris de hypotheekakte op. Dit is een overeenkomst waarin je met de geldverstrekker (vaak een bank) afsprekt onder welke voorwaarden de lening wordt verstrekt.

De notaris beheert ook de financiële kant van de transactie via een derdengeldenrekening. Zodra alle documenten in orde zijn, vraagt de notaris het verschuldigde

bedrag op bij de bank of financiële instelling die de hypotheek aan de koper verstrekt. Zonder een benodigde hypotheek zal de koper zelf voor betaling moeten zorgen aan de notaris. Dit geldt ook voor de 10% borgsom, die veelal voorafgaand aan de daadwerkelijke overdracht moet worden betaald. Het geld wordt tijdelijk op deze rekening gestort.

Het passeren van de akte

Het passeren van de akte is het formele moment van overdracht. Jij en de verkoper, soms begeleid door de wederzijdse makelaars, komen naar het notariskantoor om de akte te ondertekenen. Op die dag wisselt de woning officieel van eigenaar. De koper, verkoper en de notaris tekenen de transportakte. De hypotheekakte wordt getekend door de koper, de bank en de notaris. De notaris is vaak gemachtigd om namens de bank te tekenen.

Nadat het geld op de derdengeldenrekening staat en de aktes zijn gepasseerd (ondertekend), zorgt de notaris voor de betaling aan de verkoper. Bovendien betaalt de notaris uit deze rekening ook de eventuele andere kosten, zoals de makelaarskosten, het honorarium van de hypotheekadviseur en zijn honorarium. Niet zelden heeft de verkopende partij nog een hypotheek lopen op de verkochte woning. De notaris zorgt ervoor dat de hypotheek wordt afgelost. Alleen de overwaarde komt, na aflossing hypotheek en na aftrek van eerdergenoemde kosten, ten goede aan de verkoper.

Inschrijven in het Kadaster

Daags na ondertekening voert de notaris nog eenmaal controles uit in het Kadaster op eigendom en eventuele nieuwe beslagen. Hierna stuurt de notaris de transportakte naar het Kadaster. Hier wordt de akte ingeschreven, zodat de eigendomswissel ook officieel wordt vastgelegd. Het Kadaster houdt al het grond- en woningbezit in Nederland bij, en inschrijving zorgt ervoor dat iedereen kan zien wie de nieuwe eigenaar is.

Jouw garantie op zekerheid

Alles bij elkaar zorgt de notaris ervoor dat de verkoper en koper zonder zorgen over onrechtmatigheden de overdracht van de woning kunnen afhandelen. De notaris biedt zekerheid door de juridische en financiële aspecten van de koop te waarborgen. De notaris fungeert daarom als jouw onmisbare partner bij de overdracht van een woning.

TIP ➤ Kijk op de website van Prinsenvastgoed Makelaardij of scan onderstaande QR code voor de duidelijke Routekaart, waarin het gehele proces van aan- en verkoop van een woning uitgebreid wordt beschreven.



De Bouwkundige Inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft duidelijkheid over de bouwkundige staat en eventuele gebreken van de woning. Zo'n inspectie wordt vaak uitgevoerd voor de aankoop van een bestaande woning. Maar wat houdt zo'n inspectie precies in? In welke situaties is het zinvol? En wat wordt er dan gecontroleerd? In dit artikel bespreken we uitgebreid de verschillende onderdelen van een woning die worden onderzocht tijdens een bouwkundige inspectie en waar je vooral op moet letten.

Wanneer wordt een bouwkundige inspectie uitgevoerd?

Een bouwkundige inspectie wordt uitgevoerd in diverse situaties. Vaak is het een standaardprocedure bij de aankoop van een oudere woning of wanneer er twijfels zijn over de staat van het huis. Het kan ook verstandig zijn om een inspectie te overwegen als je van plan bent om je woning te verkopen, zodat je potentiële kopers meer zekerheid kunt bieden over de staat van het pand. Verder wordt een inspectie aangeraden bij woningen waar eerder grote verbouwingen zijn geweest, of in geval van vermoede gebreken.

Een bouwkundige inspectie is een uitgebreide visuele beoordeling van verschillende aspecten van de woning. Hieronder vallen zowel constructieve als niet-constructieve onderdelen:

Fundering en kelder

De fundering vormt de basis van je woning. Inspecteurs letten hier op tekenen van verzakking, scheuren of vochtproblemen. Veel voorkomende problemen zijn verzakkingen door slechte grondgesteldheid of vochtproblemen in kelders en kruipruimtes. Vocht wordt veroorzaakt door slechte drainage, ventilatie of waterdichtingsproblemen.



Het dak

Het dak is cruciaal voor de bescherming van je woning tegen weersinvloeden. Bij de inspectie wordt er gekeken naar de staat van de dakbedekking, de constructie, goten, en hemelwaterafvoer. Veel voorkomende

problemen zijn lekkages door beschadigde dakpannen, verouderde bitumen-dakbedekking, en verstopte goten.

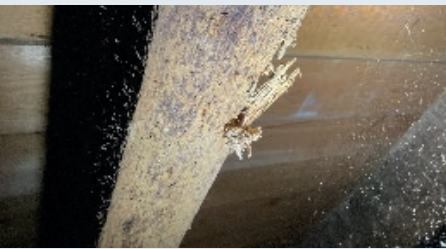


Ramen en deuren

Hier wordt gekeken naar de staat van kozijnen, het hang- en sluitwerk, en de beglazing. Problemen kunnen variëren van houtrot in houten kozijnen tot niet functionerend hang- en sluitwerk. Ook overmatige condensatie of lekken in dubbel glas horen hierbij.

Vloeren en plafonds

Er wordt aandacht besteed aan de constructieve staat van de vloeren en plafonds. Bij houten vloeren komt bijvoorbeeld houtrot of schimmel voor en ook aantasting door knagende insecten. Bij betonvloeren kan corrosie van de wapening een probleem zijn als gevolg van inwerking van vocht.



Installaties (elektriciteit, gas, water, verwarming)

Hoewel geen diepgaande technische analyse plaatsvindt, worden installaties zoals elektriciteit, gas, water, riolering, en verwarming visueel geïnspecteerd op functionaliteit, veiligheid en periodiek onderhoud. Problemen zijn onder andere verouderde elektrische bedrading, lekkende aan- en afvoerleidingen of verkeerd gemonteerde luchtaanvoer- en rookafvoerkanalen.

Isolatie en ventilatie

Energiezuinigheid en een gezond binnenklimaat zijn belangrijk. Inspecteurs controleren of het huis goed geïsoleerd is en of er voldoende ventilatiemogelijkheden zijn. Problemen ontstaan vaak door verouderde isolatiematerialen of onvoldoende ventilatie, wat kan leiden tot vochtproblemen en schimmel.

Veel voorkomende problemen

Tijdens een bouwkundige inspectie worden mogelijk problemen ontdekt die normaliter ongezien blijven totdat ze serieuze vormen aannemen. Vochtproblemen zijn daar een goed voorbeeld van. Vochtproblemen zijn vaak zichtbaar als schimmel, wat weer kan leiden tot structurele schade en gezondheidsklachten. Bij vochtproblemen komt vaak houtrot voor. Houtrot vindt men vaak in vloeren, kozijnen of andere houten constructieonderdelen. Houtrot vormt vooral een gevaar voor de constructie, en moet uiteindelijk aangepakt worden.

Een aparte klasse problemen vormen verzakkingen en scheuren in muren. Verzakkingen en scheuren kunnen de structurele integriteit van gebouwen bedreigen en zijn vaak kostbaar om te repareren. Tot slot is de isolatie van woningen een ander veelvoorkomend probleem. Veel huizen uit de tweede helft van vorige eeuw en heel oude huizen hebben hiermee te maken. Dit leidt tot een hogere energierekening en een weinig comfortabel binnenklimaat.

Wanneer is een bouwkundige inspectie zinvol?

De bouwkundige inspectie is in de meeste gevallen niet verplicht, maar soms ook weer wel. Bij een hypotheek met een NHG-garantie is een bouwtechnisch onderzoek verplicht, wanneer er bij een officiële taxatie wordt geconstateerd dat de woning achterstallig onderhoud heeft van 10% of meer van de woningwaarde, of als bepaalde ruimtes van de woning niet voldoende getaxeerd kunnen worden (omdat er geen toegang is).

Na het verstrijken van de wettelijke bedenktijd van de koper stuurt de verkopend makelaar de koopovereenkomst naar de notaris.

Hypotheek en taxatie

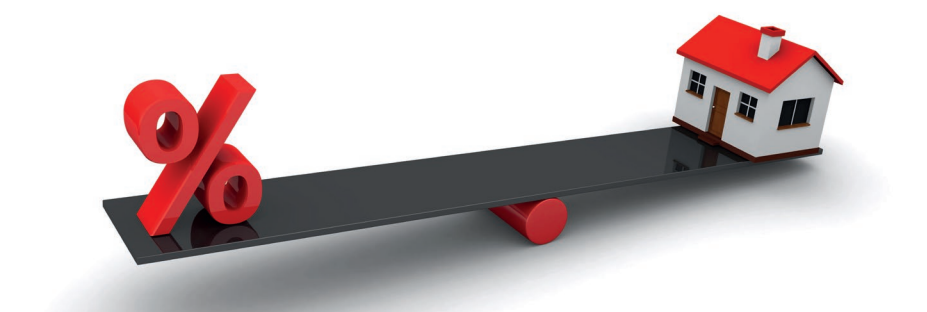
Na ondertekening van de koopovereenkomst is het tijd om de financiering van de woning te regelen. Als je een

hypotheek nodig hebt, laat jouw hypotheekadviseur de marktwaarde van de woning vaststellen door een taxateur. Dit moet ook, als de verkoper de woning onlangs nog heeft laten taxeren. Aan de hand van jouw dossier vraagt de adviseur een hypotheekofferte aan bij een of meerdere banken of financiële instellingen.

Los van de plicht om een woning bouwkundig te laten onderzoeken, kan zo'n onderzoek ook gewoon handig zijn. In bouwtechnische inspectierapporten zijn namelijk ook de geschatte kosten van herstel verwerkt. Dit geeft je een beter beeld van een eventueel aan te kopen woning. Daar kan je bij het bieden op de woning ook rekening mee houden. Overigens kan een bouwkundige inspectie ook bij een verbouwing van pas komen. De inspectie kan je inzicht geven in dingen die je met de verbouwing gelijk kunt meenemen.

Bij een bouwkundige inspectie wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor verduurzaming. Bij de onderdelen dak, buitenmuren, gevels en installaties biedt een visuele inspectie gelijk een kans om via een expert iets te kunnen zeggen over verduurzaming. Zo kan je niet alleen je woning herstellen, maar ook nog verduurzamen. Twee vliegen in één klap!

Laat je niet ontmoedigen door de uitkomst van de bouwkundige inspectie. Veel woningen mankeren wel iets, en alles kan hersteld worden. Maar wie weinig of geen bouwkundig gebrek wil vinden, kan beter zoeken naar een woning van een recent bouwjaar. Ook daarin kunnen constructiefouten voorkomen, maar soms vallen deze nog onder de garantie van de bouwver.



De Hypotheekadviseur, wat doe je daar?

Wanneer je overweegt een huis te kopen of te gaan verbouwen, zal je daar in veel gevallen een hypotheek (een geldlening van een financiële instelling met jouw woning als onderpand) voor nodig hebben. Dan komt de hypotheekadviseur in beeld als een waardevolle gids in de financiële wereld van hypotheeken. Wat doet een hypotheekadviseur precies, en welke rol speelt deze professional in jouw zoektocht naar een woning?

De rol van de hypotheekadviseur

Een hypotheekadviseur is een financieel expert die gespecialiseerd is in het helpen van klanten bij het vinden en verkrijgen van de juiste hypotheek. Zijn expertise ligt in het navigeren door de complexe wereld van hypotheeken om ervoor te zorgen dat jij als klant een passende oplossing vindt die aansluit bij jouw financiële situatie en jouw plannen voor de toekomst.

Wanneer ga je naar de hypotheekadviseur?

We beperken onze uitleg tot de situatie waarbij een woning wordt gekocht. Het is verstandig om al in een vroeg stadium in het koopproces een hypotheekadviseur te raadplegen. Idealiter doe je dit al voordat je begint te zoeken naar een woning. Zo weet je in welke prijsklasse je kunt gaan zoeken naar een woning. In een vrijblijvend adviesgesprek verken je de mogelijkheden voor het financieren van jouw toekomstige woning. De aanvraag voor een hypotheek doe je echter pas op het moment dat je als winnaar uit een bieding bent gekomen of een koopsom hebt onderhandeld.

Welke informatie heeft een hypotheekadviseur van je nodig?

Een hypotheekadviseur begint met het verzamelen van uitgebreide informatie over jouw financiële situatie. Dit omvat meestal je inkomensgegevens, zoals loonstrookjes, belastingaangiften en eventuele aanvullende inkomstenbronnen. Maar denk ook aan eventueel spaargeld of mogelijke hulp van ouders. Daarnaast zal er gekeken worden naar je uitgavenpatroon, bestaande schulden en je kredietgeschiedenis. Denk hier bijvoorbeeld aan studieschuld, afbetalingen aan auto's, leningen, en telefoonabonnementen. Het doel is een volledig beeld te krijgen van jouw maandelijkse ruimte voor hypotheeklasten.

Naast financiële gegevens is het ook belangrijk om persoonlijke en toekomstgerichte informatie te delen. Wat zijn je woonwensen? Welk type woning wil je kopen? Hoelang ben je van plan in deze woning te blijven? Deze factoren spelen een rol in het bepalen van de meest geschikte hypotheekvorm en zijn voorwaarden.

De verhouding tussen hypotheekadviseur en geldverstrekker

Grofweg zijn er twee verschillende hypotheekadviseurs: onafhankelijke adviseurs en adviseurs die voor de geldverstrekker werken. De hypotheekadviseur bij een advieskantoor is een onafhankelijk tussenpersoon tussen jou en mogelijke geldver-

strekkers, zoals banken. Ze hebben toegang tot een breed scala aan producten van verschillende geldverstrekkers en kunnen zodoende een vergelijking maken om de beste optie voor jou te vinden.

De hypotheekadviseur van de bank is uiteraard niet onafhankelijk, en kan jou alleen vertellen welke hypotheeken de bank kan bieden waarvoor hij werkt. Toch kan de hypotheekadviseur van de bank ook aantrekkelijk zijn, omdat je hier een tussenpartij minder hebt die anders ook betaald zou moeten worden. Verder hebben sommige mensen al een hypotheek of andere producten bij een bank, en kan het voordelig zijn om bij dezelfde bank te blijven voor een hypotheek. Ook goede ervaringen met een bank kunnen natuurlijk al genoeg reden zijn om naar een hypotheekadviseur van die bank te gaan.

Wat betekent het advies van een hypotheekadviseur?

Het advies van een hypotheekadviseur is meer dan alleen het vinden van de laagste rente. Het is een uitgebreid proces waarbij verschillende opties worden overwogen, zoals de looptijd van de hypotheek, de flexibiliteit voor extra aflossingen, hoeveel risico je loopt bij verandering van de rente en de voorwaarden bij arbeidsongeschiktheid, scheiden of overlijden. Het uiteindelijke advies moet passen binnen jouw financiële verwachtingen en jouw visie op de toekomst.

Bij het geven van advies houdt de hypotheekadviseur rekening met diverse hypotheekvormen, zoals annuïtaire, lineaire of aflossingsvrije hypotheeken. Ook spitst hij het advies toe op jouw behoeftes en situatie. Hij helpt je bij het begrijpen van de voor- en nadelen van elk type, zodat je een weloverwogen beslissing kunt maken.

Een annuïtaire, lineaire of aflossingsvrije hypotheek?

Er zijn grofweg drie vormen van hypotheeken, waarbij het verschil vooral in de manier van aflossing zit. Wat zijn deze vormen precies, en wat zijn de voor- en nadelen?

Annuïtaire hypotheek

Bij een annuïtaire hypotheek betaal je gedurende de looptijd van de lening elke maand een vast bedrag, de zogenaamde annuïteit. Dit bedrag bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. In het begin van de looptijd is het rentedeel relatief hoog en het aflossingsdeel relatief laag. Naarmate de looptijd vordert, neemt het rentedeel af en het aflossingsdeel toe. Hierdoor blijf je wel gedurende de hele looptijd hetzelfde maandbedrag betalen, wat makkelijk is voor het plannen van je maandelijkse uitgaven.

Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek los je iedere maand een vast deel van de hoofdsom af. Hierdoor neemt je hypotheekschuld gedurende de looptijd gelijkmatig af. Het gevolg hiervan is dat het maandelijkse bedrag dat je betaalt in het begin hoger is, omdat het rentedeel over de nog openstaande schuld ook flink is, maar na verloop van tijd neemt het totale maandbedrag af omdat de rente over de kleinere openstaande

schuld alsnar minder wordt. Uiteindelijk betaal je doordat je sneller aflost in de regel minder totale rente over de looptijd dan bij een annuïtaire hypotheek.

Aflossingsvrije hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek betaal je alleen rente en los je, zoals de naam al aangeeft, gedurende de looptijd niets af op de hoofdsom. De schuld blijft gedurende de hele looptijd gelijk. Aan het einde van de looptijd moet de gehele lening ineens worden afgelost. Dit type hypotheek werd vroeger vaker afgesloten, maar is tegen-

woordig minder populair vanwege de risico's die eraan verbonden zijn, vooral omdat je moet zorgen dat je aan het eind van de looptijd de hoofdsom kunt aflossen.

Tegenwoordig mag je een aflossingsvrije hypotheek afsluiten tot maximaal 50% van de woningwaarde. Een huis volledig aflossingsvrij financieren is niet meer mogelijk. Wie als starter een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek afsluit, heeft geen recht op hypotheekrenteaftrek. Daar heb je bij een annuïteiten- of een lineaire hypotheek wel recht op.

Eindinspectie

Kort voordat de woning wordt overgedragen bij de notaris, vindt de eindinspectie van de woning plaats. Daarbij beoordelen partijen of de staat van de woning nog dezelfde is als op het moment van de koop. Ook wordt gecontroleerd of de eventueel meeverkochte roerende zaken aanwezig zijn. Ten slotte worden de meterstanden van energie en water genoteerd.

Notariële overdracht

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

de hypotheekakte. Hierna is de koop formeel rond en is het huis van jou!

TIP ▶ Lees meer over werkzaamheden van de notaris in het artikel: "Naar de notaris" op pagina 4

TIP ▶ Kijk op de website van Prinsenvstad Makelaardij of scan onderstaande QR code voor de duidelijke Routekaart, waarin het gehele proces van aan- en verkoop van een woning uitgebreid wordt beschreven.



Een woning VERHUREN: hoe regel je dat?

Hoewel verhuren binnen de huidige wet- en regelgeving minder aantrekkelijk is geworden, zijn er nog altijd redenen te bedenken waarom verhuren van een woning een goed idee kan zijn. Bijvoorbeeld omdat je tijdelijk in het buitenland verblijft en je woning wilt aanhouden. Ook verhuren in de 'vrije sector' kan voor een belegger nog steeds aantrekkelijk zijn. Hoe ziet het verhuurproces eruit en wat is hiervoor nodig? Prinsenvstad Makelaardij legt het hieronder stap voor stap uit.

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, in losse kamers of de woning opdelen in meerdere (sub)adressen. Elke

vorm van verhuur kent eigen regels voor wat betreft wie er in de woning mogen wonen, de huurprijs, en ook de contractvorm. Daarmee heeft elke optie voor- en nadelen.



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 om je woning per kamer te verhuren. Soms kan je een woning opdelen in meerdere zelfstandige adressen. Laat je ook hierin adviseren door een makelaar.

Onderzoek (lokale) wet- en regelgeving

Bij verhuur van een woning heb je te maken met wet- en regelgeving. Gemeenten hebben eigen regels voor de verhuur van woningen. Maar ook nationale wetgeving is van invloed op de vorm van het contract. Een verhuurmakelaar is op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en zal je hierover adviseren.

TIP ▶ Ben je een (beginnend) verhuurder of wil je een woning aankopen voor verhuur? Laat je dan adviseren door Prinsenvstad 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 binnen het systeem van het Woningwaarderingssysteem. Alleen nog zeer ruime en luxewoningen, met daardoor veel punten, vallen tegenwoordig nog in de vrije sector. Voor verreweg de meeste woningen geldt daarom een maximale huurprijs op basis van het puntensysteem. En voor kamerverhuur geldt deze maximale huurprijs altijd.

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

Op zoek naar de juiste huurder

Het zoeken naar huurders is een spannende bezigheid. Tegenwoordig zijn er vaak veel geïnteresseerden. Dit wordt mede veroorzaakt door de gemaximeerde huurprijs en een tekort aan huurwoningen. Het is de kunst om uit de groep geïnteresseerden een huurder te selecteren die naar verwachting het beste past bij het te verhuren object, die de lasten kan dragen, en de woning netjes bewoont. De makelaar zal jou helpen bij de huurdersselectie en het opstellen van een huurovereenkomst.

Waardeadvies of taxatie?

Een waardeadvies en een professionele taxatiedienst zijn verschillend. Er bestaan heel wat misverstanden over wat deze twee diensten betekenen. Daarom geven we in dit artikel inzicht in de verschillen tussen een waardeadvies en een professionele taxatiedienst.

In het kort

Een waardeadvies is een verklaring van de makelaar waarin zijn advies staat over de vraagprijs van de woning. Elke makelaar mag deze verklaring afgeven, omdat een waardeadvies geen officiële status heeft en de kwaliteit ervan niet wordt gegarandeerd. Dit is een verschil met een professionele taxatiedienst. Een professionele taxatiedienst (of taxatie) voor het bepalen van de marktwaarde van een woning mag alleen worden gedaan door een daartoe bevoegd taxateur.

Waardeadvies

In geval van een waardeadvies doet de makelaar onderzoek naar recent verkochte vergelijkbare woningen in de omgeving van jouw huis en maakt zo een vergelijking. De makelaar maakt daarnaast een ronde door de woning en stelt er vragen over aan de eigenaar. Op basis van analyses uit het onderzoek, de conditie van het object, de mate van luxe en de oppervlakte in de woning, wordt een adviesvraagprijs voor de woning afgegeven. Het waardeadvies is daarmee een schatting van de makelaar over de verkoopopbrengst van een woning.

Taxatie

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 Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Om als koper een hypotheek te krijgen op een woning, moet er een professionele taxatiedienst worden uitgevoerd die voldoet aan dit keurmerk. Prinsengedij staat ingeschreven bij het NRVT en onze taxatierapporten dragen

na goedkeuring (validatie) door het NWWI, hun keurmerk.

Stappen bij een taxatie

De taxateur bepaalt op een systematische wijze de marktwaarde van jouw woning. Hoe gaat het in zijn werk? De taxateur ontvangt via het systeem van het NWWI een taxatieopdracht ontvangt van een woningeigenaar. Als de taxateur de opdracht aanneemt, wordt de taxatieopdracht doorgeleid naar taxatiesoftware van de taxateur voor verdere uitwerking.

Voorwerk en de woninginspectie

Eerst onderzoekt de taxateur de publiek- 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. Ook worden er foto's van de woning gemaakt. Verder wordt de gebruiksoverlakte van de woning gemeten, worden de bouwkundige



aspecten genoteerd en wordt een analyse met sterkten versus zwakten en kansen versus bedreigingen voor de waarde van de woning gemaakt.

TIP ▶ Laat je binnenkort jouw appartement taxeren? Zoek dan alvast VVE-documenten op zoals de splitsingsakte, de jaarrekening, de begroting, de MJOB (Meerjaren-Onderhoudsbegroting) en de notulen van de vergadering. De taxateur zal hierom vragen.

Nadere uitwerking

De verdere uitwerking van het taxatierapport vindt plaats op het 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 waarde van de referentieobjecten, die de basis vormen voor de uiteindelijke taxatie.

Hierna wordt ook gekeken of de te taxeren woning extra waardeverhogende elementen heeft, bijvoorbeeld zonnepanelen, een serre, een dakkapel of een luxe keuken. Het kan echter ook zo zijn dat waarde-aftrek nodig is, bijvoorbeeld als de

woning gedateerd is of in een mindere staat van onderhoud verkeert. Tot slot wordt de door de taxateur vastgestelde marktwaarde vergeleken met 'modelwaardes' (computerberekende waardes op basis van data), van door het NRVT erkende partijen.

NWWI-validatie

Hierna wordt het taxatierapport voor validatie naar het NWWI verzonden. Het NWWI controleert op kwaliteit en volledigheid van het rapport en kijkt naar de onderbouwing van de marktwaarde. Zodra het NWWI het rapport heeft goedgekeurd, krijgt de klant hiervan melding en ontvangt tegelijk een afschrift van het taxatierapport.

In welke gevallen heb je een taxatierapport nodig?

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

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



VERBOUW je woning slim!

Het verbouwen van een woning kan leuk zijn. Je kunt je woning namelijk helemaal naar je eigen wensen indelen en renoveren. Er komt echter veel bij kijken. Wat doe je zelf en wat besteed je uit? Hoe betaal je de verbouwing en hoe zit het met wet- en regelgeving rondom verbouwen? Met dit artikel geven we graag meer inzicht.

Wat verbouwen en door wie?

Verbouwen betekent in veel gevallen dat ook het leidingwerk, de bedrading, en de riolering in je woning aangelegd of verlegd moet worden. Bijvoorbeeld voor een nieuwe badkamer of keuken. Bij een dakopbouw of het plaatsen van een serre of aanbouw heb je meestal een ontwerp tekening en berekening van materialen en kosten nodig, zeker om een vergunning te krijgen.

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 'hulptroepen'. Vergeet niet dat bij een verbouwing veel specialistische kennis en vakmanschap nodig is en een goede planning en coördinatie. Als je opziet tegen de verbouwing, niet de kennis er ervaring hebt, maar wel het budget om de klus uit te besteden, vraag dan een offerte aan bij een of meer aannemers.

TIP ▶ Op www.floorplanner.com kan je eenvoudig plattegronden en 3D-animaties maken van je toekomstige huis. Ook voor het bepalen van een nieuwe kamerindeling is dit handig.



Wet en -regelgeving bij verbouwing

Bij het maken van plannen voor je verbouwing 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 buiten-aanzicht van een woning heb je vrijwel nooit een vergunning nodig (behalve bij monumenten). Bij verbouwingen, zoals het plaatsen van een dakkapel, dakraam, zonwering en zonnepanelen is het raadzaam om na te gaan of er een vergunning nodig is. Check dit bij het omgevingsloket van je gemeente. Als je de verbouwing uitbesteedt, zal de aannemer je hierover adviseren en de vergunning aanvragen.

Bouwbesluit

Iedere verbouwing moet voldoen aan de regels uit het bouwbesluit. Je kan het bouwbesluit raadplegen op de website van de Rijksoverheid. Zeker bij het veranderen van de constructie van een woning is het bouwbesluit relevant. Goede aannemers werken in overeenstemming met het bouwbesluit, weten of een aanpassing in de woning is toegestaan en hoe deze moet worden uitgevoerd. Het bouwbesluit heeft als doel de veiligheid en kwaliteit van woningen in Nederland te waarborgen.

Een verbouwing financieren

Vanzelfsprekend zijn de kosten afhankelijk van jouw wensen en van het al dan niet uitbesteden van het werk. Als je wilt verbouwen, ga je na of jouw wensen met het beschikbare budget gerealiseerd kunnen worden. Als het budget niet toereikend is, kun je

onderzoeken of je hiervoor een lening kunt afsluiten bij een hypotheekverstrekker. Als je je hypotheek wilt verhogen voor de verbouwing, dan heeft de hypotheekverstrekker een taxatierapport nodig met informatie over de beoogde verbouwing en de verwachte waardeverhoging na verbouwing. Alleen de geschatte toename in waarde kun je financieren met je hypotheek, de rest moet je met eigen geld betalen.



Houd er rekening mee, dat de marktwaarde van jouw woning zelden met 100% van het geïnvesteerde bedrag toeneemt. De waardeverhoging is meestal niet meer dan 60-70% van het geïnvesteerde bedrag. Dit verschil uiteraard per type verbouwing. Als je met de verbouwing vierkante meters aan je woning toevoegt, kan dit de waarde van je woning significant verhogen.

Denk je aan een verbouwing van je badkamer, keuken en/of een herindelings van kamers? Dan kun je rekenen op slechts een beperkte waardevermeerdering.

Energiebesparende maatregelen

Energiebesparende maatregelen vormen een uitzondering op de financieringsmogelijkheden. Hiervoor kun je namelijk soms meer lenen dan 100% van de woningwaarde, en ook rentekorting op je hypotheek krijgen na verbouwing. Informeer naar de voor-

waarden bij je hypotheekadviseur of check de website van de Rijksoverheid over deze mogelijkheden.

Voor (het treffen van) energiebesparende maatregelen kun je subsidie krijgen. Bijvoorbeeld een investeringssubsidie voor duurzame energie (ISDE), of een lening met aantrekkelijke voorwaarden. De ISDE geldt voor de aanschaf van zonnepanelen, warmtepompen, isolatiemaatregelen en aansluiting op een warmtenet en loopt tot 2030. Dankzij deze subsidies hoeft je zelf minder te betalen wanneer je in deze maatregelen investeert.

TIP ▶ Meer informatie over het financieren van een verbouwing met energiebesparende maatregelen en subsidies vind je op de website van de Rijksoverheid.

Houtwerk vraagt om onderhoud. Dit geldt voor houten kozijnen en deuren in de woning, maar zeker ook voor hout aan de buitenkant van het huis. Als je handig bent, over de juiste materialen beschikt of deze huurt, en tijd en gelegenheid hebt, dan kan je zelf aan de slag gaan. Wij noemen de voor- en nadelen.



Schilderen, zelf doen of uitbesteden?

Buitenzijde woning

Als je kozijnen en buitendeuren van hout zijn, is regelmatig schilderen noodzakelijk. De buitenzijde van de woning is onderhevig aan weersinvloeden en moet worden onderhouden. Verbladders en houtrot zijn uiteraard onwenselijk. Hoe vaak de buitenzijde geveerd moet worden, is onder meer afhankelijk van:

- Vakmanschap van de schilder
- De conditie van het houtwerk
- De kwaliteit van de verf die is gebruikt
- Het aantal verflagen dat is aangebracht
- De intensiteit van de zon en temperatuurschommelingen

De vraag is, of je zelf aan de slag gaat of een schildersbedrijf inschakelt. Een schilder inspecteert het houtwerk en schat in wat nodig is qua, schuren, herstellen, vernieuwen. Ook weet de schilder welke materialen nodig zijn (steigerwerk, verf en machines) en hoeveel tijd het werk in beslag zal nemen. De schilder neemt dit alles op in een offerte.

Binnenzijde woning

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, deuren, kozijnen en radiatoren kan echter een hele klus zijn, zeker als je eerst behang van de muren moet verwijderen of houtwerk moet herstellen. Je hebt materialen nodig (trap, schuurmachine, stoommachine) en diverse producten zoals watergedragen verf, kwasten, schoonmaakmiddelen, schuurpapier etc.

TIP ▶ Als je zelf schildert, werk dan op hoogte bij voorkeur met een steiger. Zo heb je beide handen vrij! Het is praktisch en veiliger.

TIP ▶ Als je zelf aan de slag gaat, bescherm je vloer en meubels dan met folie en schildertape, en werk met hoogwaardige producten. Goedkoop is in dit geval meestal duurkoop.

De uiteindelijke beslissing van uitbesteden of zelf klussen, hangt natuurlijk af van je beschikbare tijd, je beschikbaar budget, je eigen expertise en welke eisen je stelt aan het resultaat.

Zo vind je een goed 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, bijvoorbeeld via vrienden of bureaus. Ook kan je via het internet een schilder zoeken. Zo mogelijk kun je voorbeeldprojecten bekijken van uitgevoerde schilderwerk van het bedrijf dat je op het oog hebt. Vraag aan een of meer schildersbedrijven om het werk te komen bekijken. Op basis van deze inspectie kunnen zij een offerte maken. Op een goede offerte moet je minimaal het volgende terugvinden: de omvang en aard van de werkzaamheden, de prijs per uur of per m2, de materiaalkosten, kosten voor zaken als steigers, het tijdsbestek, de meerkosten voor eventueel herstel van houtwerk, verfsoorten en kleurnummers, garantiebepalingen en de BTW.

Staat alles er netjes op, is de prijs passend en binnen je budget, dan kan het schilderwerk beginnen!

TIP ▶ Als je huis meer dan twee jaar oud is, betaal je het lage btw-tarief van 9% voor schilderwerk. Dit geldt ook voor gebruikte materialen en verf. Dus let hier extra op!



Het energielabel en verduurzaming

In deze tijd van relatief dure energie en klimaatverandering is verduurzaming een belangrijk thema. Verduurzaming van je woning zal leiden tot besparingen op energierekening en is daarmee een goede investering. En mogelijk kom je in aanmerking voor subsidies van de overheid. In dit artikel geeft Prinsstad Makelaardij informatie over duurzaamheid in relatie tot wonen en energieverbruik. We leggen uit wat een energielabel is en welke maatregelen je kunt treffen om jouw woning te verduurzamen.

Duurzaamheid van een woning betekent, hoeveel energie er nodig is om de woning op een, voor jou, aangename temperatuur te houden. Dit is afhankelijk van de mate van isolatie, hoe de woning en het tapwater worden verwarmd, en ook of er koeling in de woning aanwezig is. Hoe meer kosten voor energie, hoe kleiner het besteedbaar inkomen. De duurzaamheid van een woning werkt steeds meer door in de marktwaarde.

Let op: het energielabel heeft invloed op de wettelijke maximale hypotheeksom.



Het energielabel in het kort

Het energielabel geeft de energieprestatie van een woning aan en hoe deze verbeterd kan worden. Hoe beter het energielabel, hoe gunstiger dit is voor de marktwaarde van de woning. Het energielabel is gebaseerd op het energieverbruik van een woning uit niet-hernieuwbare bronnen (aardgas, aardolie, steenkool). Dit wordt uitgedrukt in kWh per m2 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 is opgenomen. Het label is tien jaar geldig en staat 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 riskeer je een boete en moet je alsnog een label aanvragen. Er zijn enkele uitzonderingen. Voor een monumentaal pand is een label bijvoorbeeld niet verplicht.

Voor het verkrijgen van een energielabel benader je een gecertificeerd energieadviseur. Deze adviseur zal de woning komen inspecteren en werkt de gegevens uit op kantoor. Hierna

registreert hij het energielabel in een landelijke database.

Maatregelen nemen: isoleren

Wanneer je een woning hebt met een energielabel van C of lager dan is er vaak nog iets te winnen op het gebied van energieverbruik. Woningen met energielabel B of hoger 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 via vloeren, muren, kozijnen, deuren, glas en het dak. Het is

Overigens hebben veel woningen al een bepaalde mate van isolatie. Het bouwjaar van jouw woning kan je veel vertellen over de minimale isolatie die je woning heeft.

Maatregelen nemen: verwarmingsinstallaties

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. Het verbeteren van de installatie (modern 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 van het warmte-uitvoeringsplan van de gemeente voor de wijk waarin jouw 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

- Fotovoltaïsche 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

TIP > Wil je snel checken of een huis al een energielabel heeft en zo ja, welk energielabel het heeft? Kijk dan op www.energielabel.nl.

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



Het was een warme zomeravond toen mijn buurman enthousiast over onze gezamenlijke schutting tuurde en me uitnodigde voor een drankje in zijn pas aangelegde tuin. Terwijl we daar met een biertje zaten, onder de sfeerverlichting en de zachtjes ritselende bladeren, realiseerde ik me opnieuw hoe waardevol het is om een buitenruimte te hebben. Dit is een kleine anekdote van Frans over zijn tijd aan de Delftsestraatweg in Pijnacker, waar hij ooit met zijn gezin woonde. In dit artikel leggen we de voordelen uit van zowel een tuin, een dakterras en een balkon. Veel leesplezier!

De Tuin:

Jouw persoonlijke oase

Laten we beginnen met de tuin, een begrip dat bij velen warme herinneringen oproept. Een tuin kan fungeren als jouw persoonlijke oase, ver weg van de drukte van alledag. Je kunt kiezen voor een weelderige groene omgeving met bloemperken en bomen, of een strakke, minimalistische look met een modern terras. De veelzijdigheid van een tuin is ongeëvenaard: je kunt er groenten verbouwen, kinderen vrij laten spelen of lange zomeravonden doorbrengen met vrienden onder het genot van een barbecue. Ook voor de liefhebbers van tuinieren is een tuin uiteraard onmisbaar.

Stel je voor: een zonnige zaterdagmiddag waarop je kinderen ravotten in het gras terwijl jij lekker lui in een hangmat een boek leest. Of denk aan die avonden waarop je de sterren kunt bewonderen zonder de stadse hectiek om je heen te voelen. Een tuin geeft je de ruimte om te ademen en biedt privacy die moeilijk te evenaren is.



Liever een tuin, een dakterras of een balkon?

Het Dakterras:

Hoogtepunten en Vergezichten

Voor wie in de stad woont, kan een dakterras het perfecte toevluchtsoord zijn. Het grootste voordeel? Het uitzicht. Dakterrassen bieden vaak adembenemende panorama's over de steden waarin we leven. Bovendien voelen ze licht en open aan, omdat je letterlijk boven de dagelijkse drukte uitstijgt.

Met wat creativiteit kan ook een dakterras omgetoverd worden tot een groene oase; denk aan verhoogde plantbedden, pottentuinen of zelfs verticale tuinen. Daarnaast hebben dakterrassen het onmiskenbare voordeel dat ze over het algemeen minder last hebben van schaduwwrijke dagen dankzij hun verhoogde ligging.

Stel je voor, dat je na een lange werkdag boven op je gebouw zit met uitzicht op de ondergaande zon, een cocktail in de hand en rust om je heen. Het is deze haast ongrijpbare sfeer die maakt dat dakterrassen zo bijzonder zijn.

Het Balkon:

Compact & Functioneel

En dan zijn er nog de balkons, vaak het meest onderschatte deel van onze woningen, maar niet minder waardevol. Balkons zijn ideaal voor mensen die geen grote buitenruimten nodig hebben, maar toch willen genieten van frisse lucht en zonlicht. Bovendien hebben bewoners van woontorens vaak een balkon. Het is een klein stukje buiten waar je even naartoe kan, zonder eerst helemaal met de lift of trap naar beneden te hoeven gaan.

Balkons zijn vaak klein in omvang, maar hun compactheid is juist hun kracht. Ze vragen minder onderhoud dan tuinen of dakterrassen en kunnen gemakkelijk worden omgetoverd tot gezellige hoekjes met plantenbakken, tafels en stoelen of zelfs kleine moestuintjes in potten. Voor stadsbewoners vormt dit vaak de perfecte balans tussen binnen- en buitenleven.

Micro-oase

Of je nu kiest voor de organische pracht van een tuin, de luchtigheid van een dakterras of de functionele compactheid van een balkon, elke optie vergroot jouw woongenot op unieke wijze. In essentie bieden deze buitenruimtes allemaal iets wat ons dagelijks leven verrijkt: connectie met de natuur, ruimte voor ontspanning, en momenten waarop we even loskomen uit onze dagelijkse routines. Maak dus gebruik van deze voorzieningen op een manier die bij jou past!

Afwegingen:

Tuin, Dakterras of Balkon?

Wanneer je overweegt welke buitenruimte het beste bij jou past, spe-



len verschillende factoren mee, zoals ruimte, budget, levensstijl en persoonlijke voorkeuren. Een tuin vergt ruimte en tijdsinvestering, maar biedt veel vrijheid en mogelijkheden. Een dakterras vraagt vooral creativiteit qua inrichting, maar biedt vaak meer zonuren dan een tuin door zijn hogere ligging. Een balkon is daarentegen ideaal voor wie snel toegang wil tot buiten zonder veel gedoe, en met veel privacy. Wil jij vooral genieten van een uitgestrekte ruimte en ook mogelijkheid om te tuinieren of groente te verbouwen? Dan is een tuin wellicht de juiste keuze. Zoek je juist uitzicht en wil je profiteren van volledige zon? Kies dan voor een dakterras. Ben je meer praktisch ingesteld met beperkte ruimte? Dan past een balkon beter bij jou.

Jouw voorkeurs al leidraad

Welke van de drie bovenstaande mogelijkheden jou het meeste aanspreekt, zegt waarschijnlijk ook iets over jouw woningvoorkeuren. Als een tuin jou het meeste aanspreekt, dan is op z'n minst een rijtjeshuis met een klein tuintje voor jou een goede optie. Vind je een dakterras prima? Dat kan je in sommige appartementen en woningen ook in de binnensteden terecht. Vind je een balkon genoeg, of is het vooruitzicht op een tuin die je moet bijhouden voor jou een nachtmerrie? Dan kan je misschien beter een appartement in een woontoren zoeken. Ieder zijn ding!

Verhuizen en checklist

In voorgaande artikelen in dit Nieuws heb je kunnen lezen over onderwerpen die allemaal iets te maken hebben met het wisselen van woning, ofwel verhuizen. Als je verhuisplannen hebt, wil je vast en zeker weten wat je allemaal moet regelen en doen om je verhuizing tot een succes te maken.

Prinsenstad Makelaardij heeft een checklist gemaakt voor iedereen die gaat verhuizen en niks wil vergeten.

De checklist hebben we geordend op basis van de tijd tot je verhuisdatum en eventueel enkele weken daarna. Waarschijnlijk zijn niet alle acties voor jou van toepassing, dus markeer alleen die acties die voor jou relevant zijn. Je kan de checklist vervolgens per actie afvinken. Zo houd je goed overzicht van wat je gedaan hebt, en wat je nog te doen staat.

Een half jaar tot een maand voor de verhuisdag:

- ☐ Huur opzeggen.
- ☐ Tijdelijke huisvesting regelen.
- ☐ Check en regel tijdelijke opslagruimte.
- ☐ Vrije dagen plannen voor de verhuizing.
- ☐ Opstal- en inboedelverzekering opzeggen/omzetten.
- ☐ Verhuisbedrijven benaderen en er een kiezen.
- ☐ Eventueel bestaande energiecontract opzeggen en nieuw contract afsluiten voor nieuwe woning.
- ☐ Adreswijziging aan waterbedrijf doorgeven of aanmelden bij een ander waterbedrijf.
- ☐ Adreswijzigingen doorgeven voor de post.
- ☐ TV, internet en telefonie opzeggen en een nieuw abonnement afsluiten.
- ☐ Vrienden, familie en kennissen vragen mee te helpen met verhuizing.
- ☐ Verhuiskostenvergoeding aanvragen werkgever.
- ☐ Reiskostenvergoeding op werk aanvragen.

Een maand tot een week voor de verhuisdag:

- ☐ Verhuisdozen bestellen.
- ☐ Opvang regelen voor kinderen/huisdieren op verhuisdag.
- ☐ Parkeervergunning opzeggen en/of aanvragen.
- ☐ Verhuizing doorgeven bij gemeente.
- ☐ VVE inlichten over de verhuizing.
- ☐ Spullen inpakken die je pas in het nieuwe huis weer nodig hebt.

Week vóór de verhuisdag:

- ☐ Belangrijke papieren en waardevolle bezittingen apart leggen.
- ☐ Gereedschap apart houden dat je op je verhuisdag nodig hebt.
- ☐ Nieuwe huis schoonmaken.
- ☐ Parkeerplaats regelen voor vervoer op verhuisdag.
- ☐ Spullen uitzoeken om naar afvaldepot of kringloopwinkel te brengen.
- ☐ Apparatuur ontkoppelen en inpakken.
- ☐ Lampen afkoppelen en verhuisfittingen installeren.
- ☐ Sleutels terugvragen van familie/buren voor sleuteloverdracht.
- ☐ Dozen inpakken en op een sticker schrijven wat de inhoud is en waar de doos in het nieuwe huis moet worden neergezet (keuken, slaapkamer, garage etc.).



Dag voor de verhuizing:

- ☐ Bekijken welke zaken je volgens afspraak moet achterlaten voor de nieuwe bewoners en welke zaken mee gaan naar de nieuwe woning.
- ☐ Koel- vriescombinatie ontdooien en schoonmaken.
- ☐ Wasmachinetrommel vastzetten om veilig te kunnen vervoeren.
- ☐ Laatste apparatuur ontkoppelen en inpakken.
- ☐ Spullen goed markeren en apart zetten die in de oude woning achterblijven.
- ☐ Kleding, toiletartikelen, medicatie in handbagage doen.
- ☐ Laatste spullen inpakken.
- ☐ Handbagage apart zetten.

Op de verhuisdag(en):

- ☐ Verhuisbusje ophalen.
- ☐ Bedden demonteren voordat het verhuisbedrijf komt en monteren in de nieuwe woning (in overleg kan het verhuisbedrijf dit ook voor je doen).
- ☐ Verhuizers instructies geven over waar spullen in de nieuwe woning neer te zetten.
- ☐ Gordijnen demonteren en ophangen in de nieuwe woning.
- ☐ Het huis nakijken op achtergebleven spullen.
- ☐ Zelf spullen en ook handbagage naar de nieuwe woning rijden.
- ☐ Schoonmaken oude woning.

Na de verhuizing:

- ☐ Verhuisbusje inleveren.
- ☐ Sleutels oude huis inleveren.
- ☐ Eventuele verhuisschade controleren en melden aan verhuisbedrijf.
- ☐ Inschrijven bij de gemeente.
- ☐ Inschrijven nieuwe huisarts en tandarts.
- ☐ Verhuisdozen retourneren/laten ophalen.
- ☐ Aanmelden meterstanden nieuwe woning bij waterleidingbedrijf en energieleverancier.
- ☐ Verhuizing aan vrienden en kennissen doorgeven.

2-3 maanden na de verhuizing:

- ☐ Een housewarming geven.

COLOFON

Eindredactie : Frans van Rijn
Redactie : Guy van Rijn
Grafisch ontwerp : Hans van Kalsbeek
Grafische verzorging : Nieuw-Kleurrijk, www.nieuw-kleurrijk.nl

Prinsenstad Nieuws is gedrukt op houtvrij papier. Geproduceerd volgens de duurzaamste standaarden. Gedrukt met inktten 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. Verstreckte informatie kan door de tijd zijn achterhaald. Aan de inhoud van deze krant kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd 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 vele jaren mijn werk als dé persoonlijke makelaar mag uitoefenen. Dank voor het vertrouwen wat ik van velen mocht ontvangen en ik hoop dat jullie deze krant met plezier hebben gelezen.

Frans van Rijn



prinsenstadmakelaardij.nl