



WELKOM BIJ
WOONINFO.NU

GRATIS VERSIE

Checklist bestaande & nieuwbouw woning kopen



WOONINFO.NU

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

Beste (aspirant) woningeigenaar,

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

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

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



Met vriendelijke groet,

Ing. Hendrik Timmer
(Oprichter Wooninfo)





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

Bestaande woning kopen

voorkom (financiële) verrassingen



Ing. Hendrik Timmer

bezoek www.wooninfo.nu
voor meer informatie

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

BESTAANDE WONING

BOUWTECHNISCHE KEURING

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

Een bouwtechnische keuring heeft de volgende doelen:

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



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

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

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

De gemiddelde prijs van een standaard bouwtechnische keuring ligt tussen de € 300 - 500,- (inclusief BTW). Het is goed om te weten dat een standaard keuring beperkt is en de woning alleen visueel geïnspecteerd wordt, wat (na afloop) teleurstelling kan geven. Zo wordt bijvoorbeeld geen onderzoek gedaan naar:

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

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

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

TOELICHTING CHECKLIST

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

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

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

Algemeen

Vraag of de woning en/of delen asbest bevatten

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

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

Funderingen/kelders/kruipruimte/begane grondvloeren

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

Binnen- en buitenwanden/buitenkozijnen, plafonds en vloeren

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

Badkamer/toilet/installaties/keuken

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

Daken/dakgoten/schoorstenen

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

