Aandachtspunten bij een woning.

Op zoek is naar een woning om aan te kopen, zal je wellicht heel wat huizen bezoeken voor effectief een bod te plaatsen. Maar waar moet je bij het kopen van je droomhuis allemaal rekening mee houden? Bij de beslissing van de meeste kopers weegt de locatie voor meer dan de helft van alle overwegingen door, meer dan de staat en indeling van het pand. Logisch want aan het huis kan je achteraf meestal nog aanpassingen doen, maar de ligging kan je nadien niet meer wijzigen. Zoek toch het evenwicht!
Blijf wel oog hebben voor (oplopende) verbouwingskosten en verplichte energetische verplichtingen.

Vergelijk woningen, plan meerdere bezoeken.
Bezoek zoveel mogelijk woningen om goed te kunnen vergelijken. Laat je niet overdonderen door de verkoper, maar beoordeel de woning kritisch. Je doet er goed aan een woning meer dan één keer te bezoeken. Ga langs op verschillende tijdstippen: overdag, 's avonds op spitsuren en in het weekend om een totaalbeeld te krijgen. Voorzie zeker een tweede bezoek, samen met iemand anders die met een andere ingesteldheid het huis inspecteert. Iemand die een technische bagage heeft en dus in staat is om eventueel gebreken op te sporen.

Ruimte
Zijn er voldoende kamers, zijn keuken en badkamer voldoende groot en zitten ze op de juiste plaats? Of moeten er binnenmuren worden gesloopt en zijn dat dragende of niet dragende muren?
Kunnen badkamer en keuken bewaard blijven? Beantwoorden ze nog aan de huidige moderne inrichting en afwerking? Indien ja, test dan de staat en de werking van de uitrusting.
Bij een verouderde keuken of badkamer kan je deze argumenten gebruiken om op de vraagprijs af te dwingen en de kosten van een nieuwe keuken of badkamer in rekening te brengen.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Vochtproblemen?
Zijn er geen vocht- en schimmelproblemen? Kenmerkend voor schimmelproblemen zijn onder andere bruin poeder, witachtig schuim, dichte draden die doen denken aan spinnenwebben, een zachte zone wanneer je met een priem of een nagel in hout steekt, … en verdachte geuren!
Vocht merk je ook aan vlekken en blazen in de verf, loskomend behangpapier of golvend hout.
Wees op je hoede als de muren zijn afgedekt met een nieuw papiertje of panelen.
Bij doorslaand vocht komt het vocht van buiten simpelweg dwars door de muur heen. Er ontstaan daardoor grote vochtplekken aan zowel de buitenkant als de binnenkant van de muur.
Opstijgend vocht ontstaat door grondwater (en regen) dat in de muren is gedrongen. Het kan ook het gevolg zijn van water in de kelder. Een lek in het dak kan een reden zijn, maar ook een lek in een waterleiding. Door een huis lopen veel buizen en leidingen die in principe allemaal kunnen gaan lekken. Voor de opsporing ervan heb je vrijwel altijd een expert nodig voor lekdetectie met de juiste apparatuur. Vervolgens moet het lek nog worden opgelost en dit is meestal niet simpel.
Vochtproblemen worden vaak ook veroorzaakt door slechte ventilatie. De vochtige lucht in huis kan dan nergens naar toe en slaat vervolgens neer als 'condens vocht' tegen koele oppervlakken, zoals ramen en muren. Het 'condens vocht' trekt vervolgens in de muren waardoor deze vochtig gaan worden. Vocht kan overal vandaan komen en voor flinke problemen zorgen zowel voor de woning als voor je eigen gezondheid.

Hoe zit het met de gevel?
Probeer eens met een nagel de voegen weg te krabben. Los, zanderig voegsel onderaan de muren kan wijzen op natte muren. Brokkelige voegen zullen moeten worden vernieuwd en opnieuw opgevoegd. Dat is een vrij dure zaak.
Let ook op vochtplekken en doorlopende scheuren.

Scheuren in de constructie.
Let vooral goed op het behang. Loskomend behang in de hoeken kan erop wijzen dat een van de twee muren, of beide bewegen. Nieuw behang of voorzetpanelen verraden dikwijls 'oplapwerk'.
Speur op de muren naar (grote) grote barsten die wijzen op een verzakking. Kleinere scheurtjes vind je wel in bijna elke woning. Maar als die barsten op de verschillende muren doorlopen, of zie je aan de buitengevel een verzakking, dan raadpleeg je beter een expert ter zake.

Hoe is het gesteld met het dakgebinte?
Is het hout nog in goede staat, moet het gedeeltelijk worden vervangen, of is het aangetast door insecten of zwammen? Zeker zwammen zijn ware ondingen.
Wil je van de zolder een woonruimte maken, dan moeten de kepers voldoende dik zijn, zodat je tussen de ruimten genoeg thermische isolatie kan aanbrengen.
Denk ook aan de helling van het dak en stedenbouwkundige mogelijkheden of beperkingen.

Ramen en deuren - de nieuwe norm is hoogrendementsbeglazing.
Gaan alle deuren en ramen nog vlot open en dicht? Heeft het schrijnwerk enkel een onderhoudsbeurt nodig of moet je ze volledig vervangen? Let vooral op kieren om tocht te weren.
Wat is het type beglazing: enkel of dubbel? Na aangebrachte dakisolatie gaat de meeste warmte via ramen verloren. Het grootste deel van de woningen heeft inmiddels minimaal dubbel glas. Maar zelfs dan gaat nog altijd ongeveer 20 procent van de warmte langs de ramen verloren. Daarom is HR++ glas de nieuwe norm, maar dit glas is niet in alle raamkozijnen te plaatsen. Hou daar rekening mee als je daarvoor in de toekomst wil opteren.
Het vervangen van ramen en hoogrendementsbeglazing plaatsen is vaak nodig voor een goed EPC.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

Verwarming.
Hoe wordt er verwarmd? Op stookolie (waarbij je de installatie niet meer mag vernieuwen als er gas in de straat ligt) of op gas (financieel riskant)? Bekijk het conformiteitsattest. Is de verwarmingsinstallatie voldoende onderhouden en vraag hiervan een bewijs. Vraag naar de verwarmingskosten. Als er nog geen centrale verwarming ligt of als de verwarmingsinstallatie verouderd is, laat je het best een hoogrendementsketel installeren of kan je nog beter uitkijken naar de mogelijkheden van een warmtepomp, als het huis voldoende geïsoleerd is.

Hoe is het gesteld met de elektrische installatie?
Vraag naar het verplicht keuringsattest. Misschien is ze nog bruikbaar, maar moet ze worden verzwaard. Een oude elektrische installatie laten voldoen aan alle bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie, kortweg A.R.E.I., kan duur uitvallen.
De elektrische keuring is een verslag dat de staat en conformiteit van de elektrische installatie(s) in je woning in kaart brengt. Zo'n elektrische keuring moet worden opgemaakt door een erkend keuringsorganisme. Tijdens de controle wordt nagegaan of de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.
Als de elektriciteit niet goedgekeurd is kan de verkoop gewoon doorgaan. Een niet-conform keuringsverslag of gelijkvormigheidsverslag is meer regel dan uitzondering bij de verkoop van een woning. De verkoper is enkel verplicht om over een elektriciteitsattest te beschikken, ook al is de installatie niet in orde. Hij is niet verplicht de elektrische installatie in orde te stellen.
De koper heeft deze verplichting wel binnen de 18 maanden na het verlijden van de koopakte. Je kan als koper proberen overeen te komen dat de verkoper toch nog de aanpassingskosten op zich neemt, of deze kosten onderhandelen in de aankoopprijs.

Vraag naar het stedenbouwkundig uittreksel.
Een aantal stedenbouwkundige inlichtingen zijn ook belangrijk:
-Is er een vergunning? Of staat het (oude) huis er van voor de vergunningsplicht? Verzeker je ervan dat de woning er legaal staat.
-Werd het huis al eerder verbouwd, of zijn er allerlei bijgebouwen opgetrokken? Indien ja, werd daarvoor ieder keer een bouwvergunning (nu omgevingsvergunning) afgeleverd?
-Ligt het goed in een goedgekeurde verkaveling? Wat zijn dan die verkavelingsvoorschriften? Bijvoorbeeld betreffende: de afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen, mag er nog een carport bijgeplaatst worden, hoe hoog mag de afsluiting op de perceelgrens zijn?
-Welke bestemming is van toepassing? Woongebied? Agrarisch gebied? Woonuitbreidingsgebied? …
-Is er een intentie van onteigening bekend gemaakt?
-Zijn er erfdienstbaarheden in het voor- of nadeel van het onroerende goed?
Bijvoorbeeld: heeft er iemand recht van doorgang over het perceel?
-Loopt er een rooilijn over het perceel?
-Rust er een erfgoedbescherming op het huis? Wat zijn dan de gevolgen?
-Moet er rekening gehouden worden met een voorkooprecht?
-Ligt het huis in een natuurgebied? Is het bosdecreet van toepassing?
Wend je bij twijfel tot de dienst omgeving/stedenbouw/openbare werken van de gemeente.

Is de kelder droog?
Zijn de keldergewelven nog gezond of zie je barsten?
Zijn de houten vloerbalken niet aangetast door zwammen of insecten, of zijn de stalen liggers die de (stenen) gewelven dragen niet te erg geroest?

Is er een regenput of boorput aanwezig?
Wat is het volume van de regenwaterput of de kwaliteit van het grondwater? En … vooral is/kan het water nuttig gebruikt doordat er een pomp, toestellen en toiletten kunnen op aangesloten worden.

Hoe energiezuinig is de woning?
Zijn de muren, vloeren en dak of zolder geïsoleerd? Welk materiaal is er daarvoor gebruikt?
Sinds 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later. Het EPC informeert mogelijke kopers of huurders dus vooraf over de energiezuinigheid van de woning. Op de EPC's die opgemaakt zijn na 1 januari 2019 staat een label van A+ (uitstekend) tot F (zeer slecht). Het EPC geeft ook tips en aanbevelingen om het label van de woning of het appartement te verbeteren.
Nieuwe eigenaars van energieverslindende woonentiteiten (met een EPC-label E of F) (woningen of appartementen) zijn verplicht om binnen de 6 jaar na overdracht (zoals aankoop) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC. De termijn van 6 jaar start op de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Bodemattest.
Wanneer je grond, een appartement of een woning verkoopt, moet je als verkoper reeds bij het compromis het bodemattest kunnen voorleggen aan de kopers. Zij moeten immers een duidelijk beeld hebben over de al dan niet verontreiniging van de grond. Het bodemattest dient te worden aangevraagd door de verkoper en wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).
Een perceel grond (al dan niet bebouwd) kan niet worden overgedragen of verkocht zonder geldig bodemattest. Hoewel de inhoud van het attest louter informatief is, kan de verkoop niet doorgaan zonder bodemattest. Een vervuilde grond dient te worden gesaneerd.

Zijn er plannen aanwezig?
Het is handig om te weten welke muren dragende constructies zijn, waar alle leidingen lopen, …
In de eerste plaats denken we dan aan een opmetingsplan van een landmeter-expert of de getekende bouwplannen van de architect, maar ook aan het postinterventiedossier.
Een postinterventiedossier (PDI) is enkel verplicht voor huizen en appartementen waarvan de bouw na 1 mei 2001 begonnen werd of waaraan sinds 1 mei 2001 werken uitgevoerd zijn.
Het postinterventiedossier (PID) van een bouwwerk is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van al wie later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het gebouw (bv. onderhoud en herstellingen, verbouwingen, sloopwerk). Meer in het bijzonder bevat het postinterventiedossier een verzameling van documenten die betrekking hebben op de bouw of renovatie van je woning.

Wanneer is de woning vrij?
Willen de verkopers nog even blijven wonen? Moet er rekening gehouden worden met huurders? Zo ja, vraag inzage in het huurcontract en leg het voor aan je advocaat om precies te weten wanneer de woning vrij komt volgens de huurwet.

Zijn er roerende goederen die de verkopers achterlaten in het huis?
Alles wat achterblijft maar eigenlijk mee kan verhuisd worden, kan je opnemen in een inventaris. Het bedrag van die roerende goederen wordt trouwens genoteerd in de compromis met een verklaring voor de fiscus want op dat bedrag betaal je geen verkooprechten!