

Een huis kopen voor dummies[®] 3e editie

SPIEKBRIEF

- 1 **Een huis kopen is vaak een goed idee, maar niet altijd.** Kopen is niet iets wat je per se gedaan moet hebben. Hele volksstammen zijn hun hele leven gelukkig en tevreden in een huurhuis.
- 2 **Verwacht je op korte termijn te verhuizen, dan is huren waarschijnlijk gewoon goedkoper.** Een huis kopen kost geld: boven op het bedrag dat je voor het huis zelf betaalt, komt nog eens zo'n 6 tot 8% van de aankoopsom. Om die kosten er weer uit te halen moet je een tijdje kunnen blijven zitten.
- 3 **De huizenmarkt is niet goed of slecht.** Dat is een kwestie van perspectief. De markt is gewoon de markt en je zult het ermee moeten doen.
- 4 **Laat je niet opjagen door berichten over een ophanden zijnde rentestijging.** Niemand weet het zeker, niemand weet hoeveel de rente eventueel stijgt en niemand weet voor hoe lang. Rente fluctueert nou eenmaal. Daar doe je niks aan.
- 5 **Een mooi huis voor een mooie prijs is altijd te vinden.** Ook als er meer vraag is dan aanbod. Maar je moet er wel energie en tijd in steken, ook als er meer aanbod is dan vraag.
- 6 **Sommige starters hebben wat (financiële) hulp nodig bij de aankoop van een eerste huis.** Daar zijn best mogelijkheden voor. Onderzoek ze allemaal en doe er je voordeel mee.
- 7 **Je woonlasten moeten niet je hele leven gaan beheersen.** Wat is je inkomen, wat zijn straks je vaste lasten, hoe erg ben je gehecht aan een bepaalde levensstijl? Het antwoord op dat soort vragen bepaalt wat je je kunt veroorloven.
- 8 **Zorg dat je een noodfonds hebt waar je drie maanden je vaste lasten mee kunt voldoen.** En dat is minimaal, meer is altijd beter.
- 9 **Als je schulden aangaat, wordt het bedrag dat je daarna kunt lenen voor een koophuis kleiner.** Dat is wel iets om te onthouden als je overweegt een persoonlijke lening aan te gaan voor een state-of-the-art geluidsinstallatie.
- 10 **Word lid van Vereniging Eigen Huis.** Dat kan een hoop helderheid brengen en problemen voorkomen.
- 11 **Goed verzekerd zijn is cruciaal, maar ook dan kun je pech hebben.** Hoe goed je je ook verzekert, er kunnen altijd tegenvallers op je pad komen. Leef vooral niet te angstig en benepen.
- 12 **Vanaf de overdracht (bestaand huis) of de oplevering (nieuwbouw) is het huis jouw verantwoordelijkheid.** Zorg dat de verzekering meteen vanaf de eerste dag in orde is!
- 13 **Een bank is geen liefdadigheidsinstelling.** Ze bieden vaak prima service, denken gericht mee, bieden oplossingen waar je zelf niet aan zou denken... Maar een bank heeft ook eigen (zakelijke) belangen en die wegen zwaar.
- 14 **Makelaars en hypotheekadviseurs zijn ook gewoon verkopers.** Natuurlijk bieden ze diensten waar jij veel aan kunt hebben, maar uiteindelijk hebben ze er belang bij dat jij – met hun hulp – een huis koopt. Want daar verdienen ze hun brood mee. Wees je daarvan bewust.
- 15 **Zorg dat je alvast een idee hebt van het soort hypotheek dat je zoekt, voor je advies inwint.** Als je het onmogelijke wilt, hoor je dat vanzelf. Maar blij kritisch, want wat is onmogelijk: onmogelijk bij deze bank of onmogelijk met jouw salaris?
- 16 **Staar je niet blind op een lage rente.** Het gaat pas iets betekenen als je die lage rente in een groter verband ziet. Hypotheekvoorwaarden zijn ook belangrijk.
- 17 **Bij een goedkope hypotheek zitten de kosten vaak in minder gunstige hypotheekvoorwaarden.** Dan kan het nog steeds een prima deal zijn. Maar zorg dat je weet wat je inlevert: voor niets gaat de zon op.

Een huis kopen voor **dummies** 3e editie

SPIEKBRIEF

- 18 **Een BKR-registratie is niet hetzelfde als een negatieve BKR-codering.** Met 95% van de 11 miljoen mensen die een krediet hebben dat bij het BKR geregistreerd staat, is niks aan de hand. Je krijgt pas een negatieve codering als je niet aan je betalingsverplichtingen voldoet.
- 19 **Waar mensen in het nauw zitten, liggen profiteurs op de loer.** Als jij ondanks een negatieve BKR-codering per se een hypotheek wilt hebben, is er heus wel een geldverstrekker bereid iets te regelen: tegen een torenhoge rente en onder uiterst ongunstige voorwaarden.
- 20 **Er zijn maar weinig mensen die meteen hun ultieme droomhuis kunnen kopen.** Wees realistisch in je verwachtingen. Dit is pas de eerste stap in je wooncarrière.
- 21 **Koop je een bestaand huis, zorg dan voor een degelijk contract.** Gebruik bij voorkeur een koopovereenkomst voor bestaande woningen of appartementen opgesteld door de grote makelaarsverenigingen en Vereniging Eigen Huis.
- 22 **Koop je een nieuwbouwhuis, idem dito.** Gebruik bij voorkeur een van de koop-/aaneemovereenkomsten voor nieuwbouwwoningen en -appartementen waar bouwbedrijven die zijn aangesloten bij SWK, Woningborg of Bouwgarant mee werken.
- 23 **Ga je verbouwen, idem dito.** Gebruik bij voorkeur een BouwGarant-contract. Zie meer hierover in hoofdstuk 14 onder het kopje 'Klussen en verbouwen'.
- 24 **Een artist's impression van een nog te bouwen nieuwbouwcomplex is een toekomstvisie.** De projectontwikkelaar wil graag dat het er zo uit zal zien. Maar het kan soms anders lopen. Dan wordt het slootje een fietspad. Of het grasveld een plein.
- 25 **Deskundigen kunnen je uitstekend advies geven, maar jij beslist.** Als een bouwkundige zegt dat het dak zo lek is als een mandje, bepaal jij of je gaat bieden of niet. Misschien heb je het er wel voor over om er nog een extra ton tegenaan te gooien. Dat is jouw zaak.
- 26 **Een aankoopmakelaar kan niet de verkoopmakelaar zijn in dezelfde transactie.** Dan zou er sprake zijn van belangenverstrengeling.
- 37 **Laat altijd een bouwkundige aankoopkeuring doen, zeker als je een wat ouder huis koopt.** Besparen op bouwkundig onderzoek kan je duur komen te staan.
- 28 **Hoe nuttig het internet ook is als informatiebron, zie het als een prettige aanvulling.** Een huizenjacht moet zich in de werkelijke wereld afspelen. In de buurten waar je wilt wonen, in huizen die je misschien wilt kopen en in gesprekken met je hypotheekadviseur.
- 29 **Houd je emoties erbuiten als je onderhandelt over de prijs.** Emoties kunnen een hoop geld kosten.
- 30 **Een voorlopig koopcontract is bindend, tenzij aan een aantal vooraf vastgelegde voorwaarden is voldaan.** Je komt er lang niet zo gemakkelijk onderuit als het woord 'voorlopig' misschien doet denken.
- 31 **Na het tekenen van het voorlopig koopcontract heb je drie dagen bedenktijd.** Binnen die drie dagen kun je je nog zonder opgaaf van redenen terugtrekken. Daarna kan dat alleen wanneer je je kunt beroepen op een van de ontbindende voorwaarden die je hebt afgesproken.
- 32 **Verhuizen vergt de nodige planning.** Begin op tijd met de voorbereidingen!
- 33 **Steek je niet diep in de schulden voor de inrichting van je nieuwe huis.** Je eerste prioriteit na de aanschaf van je nieuwe huis is wennen aan de maandlasten en het opbouwen van een noodfonds. De nieuwe bank komt daarna wel een keer.

Inhoud in vogelvlucht

Inleiding	1
Deel 1: Weten wat je wilt en wat je kunt	7
HOOFDSTUK 1: Kopen of huren?	9
HOOFDSTUK 2: Je budget en je levensstijl	25
Deel 2: De financiering van je huis	37
HOOFDSTUK 3: Wat zijn je mogelijkheden?	39
HOOFDSTUK 4: Stijgende en dalende huizenprijzen	57
HOOFDSTUK 5: Een hypotheek die bij je past	69
HOOFDSTUK 6: En dan ineens: financieringsproblemen	87
Deel 3: Wat, waar, met wie en voor hoeveel?	95
HOOFDSTUK 7: Waar zoek je je droompaleisje?	97
HOOFDSTUK 8: Hoe ziet jouw toekomstige huis eruit?	111
HOOFDSTUK 9: Je hoeft het niet helemaal zelf te doen	125
HOOFDSTUK 10: Het juiste huis voor de juiste prijs	147
HOOFDSTUK 11: Alles over huizen op het internet	161
Deel 4: Bieden, kopen en dan... de overdracht ...	171
HOOFDSTUK 12: En nu onderhandelen en bieden!	173
HOOFDSTUK 13: Keuren, verzekeren en taxeren	185
HOOFDSTUK 14: De overdracht en dan... verhuizen!	201
HOOFDSTUK 15: Beren op de weg	225
HOOFDSTUK 16: Met het oog op de toekomst	245
Deel 5: Het deel van de tientallen	251
HOOFDSTUK 17: Tien financiële tips voor kersverse huiseigenaren	253
HOOFDSTUK 18: Tien nuttige weetjes over investeren in steen	265
HOOFDSTUK 19: Tien vragen over het verkopen van je huis	271
BIJLAGE: Verklarende woordenlijst	279
Index	295

1

Weten wat je wilt en wat je kunt

IN DIT DEEL . . .

Is het verstandig om een huis te kopen? Weet je zeker dat dit het goede moment is? Welk bedrag kun je besteden? Geen paniek. Deze vragen zijn niet bedoeld om je te ontmoedigen. Maar als je geen antwoord kunt geven, moet je daar wel iets aan doen. Veel mensen nemen de beslissing om een huis te kopen – of om het juist niet te doen – op hun gevoel. Zonder dat ze een goed overzicht hebben van hun financiële positie. Dat is natuurlijk niet aan te raden. De inhoud van de volgende hoofdstukken kan je helpen ontdekken wat je mogelijkheden zijn en waar de grenzen liggen.

Hoofdstuk 1

Kopen of huren?

Boodschappen bij de supermarkt, een biertje in je stamkroeg, nieuwe schoenen... Min of meer gedachteloos reken je dat soort dingen af. Over grotere uitgaven denk je wat langer na – kan het er wel van af, deze auto of deze vakantie?

En is het brood van de bakker op de hoek lekker en het meisje dat daar achter de toonbank staat vriendelijk, dan haal je daar altijd je croissantjes op zaterdagochtend. De ene aanschaf leidt vaak tot de andere. Als je toch bij de bakker bent voor je croissantjes, loop je voor je het weet ook met een appeltaart naar buiten.

Dit soort gedachteloze aankopen kunnen heel goed uitvallen. Die ene broek die je kocht toen je eigenlijk op zoek was naar een trui, is misschien nu wel je lievelingsbroek. Maar voor hetzelfde geld ligt het ding te verstoffen in de kast, omdat je thuis ineens weer wist dat je eigenlijk niet van streepjes houdt.

De aankoop van een huis kun je niet aan dat soort toeval overlaten. Als je er te weinig tijd en aandacht aan besteedt, en je denkt dat je het wel af kunt zonder het advies van deskundigen, dan loop je het risico dat je vast zit aan een huis waar je je niet thuis voelt of waar je te veel voor hebt betaald.

Het doel van dit boek is niet ingewikkeld. Het doel is dat jij straks een huis hebt waarmee je gelukkig bent, waarvoor je niet te veel hebt betaald en ook nog voldoende geld per maand overhoudt om een aangenaam leven te leiden. Dat is een mooi streven, nietwaar?

De voors en tegens van kopen en huren

Iedereen moet wonen, dus iedereen heeft ook een mening over hoe je dat het beste kunt doen. En iedereen die professioneel met onroerend goed te maken heeft – makelaars en hypotheekadviseurs voorop – zal je vertellen dat je bijna niet om een koophuis heen kunt. Natuurlijk doen ze dat, ze verdienen hun brood met de handel in huizen! Als je een goede afweging wilt maken tussen kopen of huren, doe je er goed aan in ieder geval niet *alleen* naar hen te luisteren.



BELANGRIJK

Een huis kopen is leuk en goed, maar een huis huren ook. Kopen is niet iets wat je per se gedaan moet hebben. Er zijn mensen zat die een leven lang gelukkig zijn in een huurhuis.

Het ligt er maar net aan. Zo kun je er bijvoorbeeld volledig van overtuigd zijn dat kopen het beste is. Al die rente die je mag aftrekken van de belasting en lekker wonen in een comfortabel huis dat alleen maar meer waard wordt? Dat klinkt toch helemaal geweldig? Bovendien: een investering in steen, is je verteld, is de veiligste investering die je kunt doen. Je zou gek zijn als je het niet deed. Dus, ondanks je drukke baan ben je binnen de kortste keren de trotse bezitter van een leuk oud pandje in een mooi pittoresk straatje in de binnenstad van Leeuwarden.

Voor dat leuke oude pandje heb je wel een maximale lening moeten afsluiten, en nu blijkt er toch wat meer achterstallig onderhoud te zijn dan je in de gauwigheid had gezien. Dat valt tegen. En dan krijg je drie jaar later ook nog de promotie waar je al jaren op zit te azen. Je moet er alleen wel voor verhuizen, naar Eindhoven... Je besluit je huis te verkopen, maar inmiddels wonen er aan twee kanten krakers. Aardige mensen, vind jij, maar probeer dat maar eens uit te leggen aan de gemiddelde koper. Uiteindelijk verkoop je je huis wel, maar met een pijnlijk verlies.

Zo kan het gaan. Maar het kan ook anders gaan. Misschien ben je altijd huiverig geweest om te settelen. Je was op je twintigste al een echte globetrotter en wilt nog steeds je boeltje kunnen pakken als je daar zin in hebt. Bovendien is je huur altijd lekker laag geweest. Dus waarom zou je meer geld uitgeven, als je er toch bijna nooit bent?

Maar ook jij blijft niet eeuwig jong. Je wordt dertig, veertig en tegen de tijd dat je de vijftig nadert, begint er wat te knagen. Je reislust is inmiddels wat getemperd. En de huur van je woning is in de loop der jaren een stuk harder gestegen dan je had verwacht. Maar helaas, hetzelfde geldt voor de prijs van een koophuis en op jouw leeftijd is het sowieso moeilijk en duur

om een hypotheek te krijgen. Dus er zit niets anders op: bereid je maar voor op verdere huurstijgingen en een schamele oude dag.



Het kan verkeren. Soms is huren beter, soms kopen. De enige manier om te bepalen wat voor jou het beste is, is rustig de tijd nemen om de voors en tegens van beide opties af te wegen. En ga altijd uit van je *eigen* wensen en verwachtingen. Wat je ouders of vrienden zouden doen, is leuk om te weten, maar niet relevant voor jouw beslissing.

De voordelen van een koophuis

Veel mensen belanden uiteindelijk in een koophuis, maar niet iedereen en ook niet iedereen in dezelfde periode in zijn leven. Is dit voor jou het goede moment om te kopen? Lees maar eens wat de voordelen van een koophuis zijn, en bedenk of ze op jou van toepassing zijn.

Kopen is goedkoper dan huren

Toen je nog een lief kleutertje was, stond je er waarschijnlijk niet bij stil, maar naast schone luiers, engelengeduld met veters strikken, hulp bij je huiswerk, talloze pleisters op kapotte knietjes, en kip met friet en appelmoes op je verjaardag, had je ook het dak boven je hoofd aan je ouders te danken. De meeste mensen gaan er pas over nadenken dat ze ergens moeten wonen op het moment dat ze zelf voor een onderkomen moeten zorgen.

Weet je nog toen je het huis uitging? Misschien had je net eindexamen gedaan en begon je aan een opleiding of je eerste baan. Je moeder vroeg zich handenwringend af of het wel goed zou komen, zo helemaal alleen. Of was jij er zo eentje die met geweld het huis uit gewerkt moest worden, omdat je het toch wel praktisch vond dat er gekookt werd en dat je vieze kleren ineens weer schoon gewassen in de kast lagen?

Hoe het ook zij: je allereerste kamertje driehoog achter of kale appartementje zal je hebben doen inzien dat je tot dat moment eigenlijk heel comfortabel en vooral goedkoop gewoond had.

Zelfs als je vele honderden of misschien zelfs duizenden euro's per maand aan je huisbaas moet betalen, dan nog lijkt het niks in vergelijking met wat een koophuis moet kosten. In de Randstad is het erger dan in de rest van het land, maar voor een *gemiddelde* woning betaal je in Nederland zo'n € 422.500 (in 2024). Als je in Utrecht gaat zoeken, mag je daar nog ruim een ton bij optellen, in Amsterdam drie ton.

Dus hoezo is een koophuis goedkoper? Om daar zicht op te krijgen moet je naar de lange termijn kijken.



TIP

Maak eens een sommetje om te berekenen wat je zou kunnen kopen bij gelijkblijvende maandlasten:

Je huur per maand x 12 x 30 = totale kosten koophuis

Betaal je nu € 1400 huur exclusief per maand? Dat is € 16.800 per jaar. Met gelijkblijvende maandlasten zou je een huis van € 504.000 kunnen kopen. Uitgangspunt bij dit sommetje is dat je een hypotheek afsluit voor een periode van 30 jaar. De totale kosten van een koophuis bestaan uit het bedrag dat je voor het huis zelf betaalt (90%) plus alle kosten die bij het koopproces komen kijken: kosten koper, overdrachtsbelasting (indien van toepassing), eventuele makelaarscourtage (bij elkaar 10%).



PAS OP

De uitkomst van het sommetje hierboven is een ruwe schatting. De kosten van een koophuis en je financiële draagkracht zijn van veel meer factoren afhankelijk. Heb je een doorlopend krediet? Ben je van plan minder te gaan werken als er kinderen komen? Ben je bereid je uitgavenpatroon aan te passen aan je nieuwe financiële situatie? Op die en nog veel meer vragen moet je antwoord zien te vinden voor je echt een beslissing neemt over kopen of huren.

Het kan overigens zijn dat je om de een of andere reden op dit moment heel weinig huur betaalt. Misschien heb je een zeldzaam lieve huisbaas of woon je in een kraakpand. Of je bewoont een leegstaand pand juist als kraakwacht. Zeg dat je een bedrag van 400 euro per maand betaalt. Dan levert dat sommetje van hierboven slechts 144.000 euro voor een koophuis op. Daar kom je tegenwoordig niet ver meer mee als je een huis wilt kopen. Op sommige locaties is dat ongeveer de prijs van een garage...

Denk ook dan even goed na. Je zit dit boek tenslotte niet voor niets te lezen. Is dat bedrag van 400 euro ook het maximum dat je per maand wilt of kunt betalen? Blijf in dat geval vooral zitten waar je zit en tel je zegezingen. Weinig mensen wonen zo goedkoop als jij. Maar kun je en wil je wel wat meer neertellen als dat nodig of nuttig zou zijn, doe dan het sommetje nog eens met een wat hoger maandbedrag. Zou je bijvoorbeeld 800 euro per maand kunnen missen, dan zou een huis van 288.000 euro binnen de grenzen van je mogelijkheden kunnen liggen. Dat klinkt al heel wat beter, toch?



PAS OP

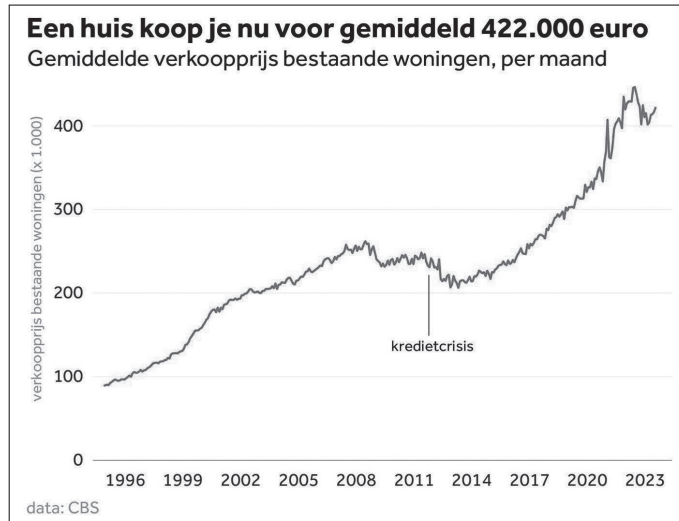
Je huur is nu misschien lekker laag, maar realiseer je wel dat dat niet eeuwig zo zal zijn. Al was het alleen maar vanwege de inflatie; op dit moment (voorjaar 2024) is die iets minder dan 3%, maar de torenhoge inflatie van 2022 (meer dan 14% op het hoogtepunt) ligt nog vers in het geheugen.

Bovendien kan er van alles veranderen in het huurbeleid. De nieuwe Wet betaalbare huur die sinds juli 2024 van kracht is, is er om te voorkomen dat huurbedragen de pan uit rijzen. Op de website www.ismijnhuurteduur.nl kun je er alles over lezen. Het kan zijn dat je in aanmerking komt voor huurverlaging, dus kijk vooral even. Die nieuwe wet is heel fijn, natuurlijk, maar het is niet gezegd dat ook toekomstige wetwijzigingen in je voordeel gaan uitpakken.

Prijzen stijgen over het algemeen, ook de huizenprijzen. Maar niet altijd. Als gevolg van de internationale kredietcrisis die in 2008 begon, kelderden de huizenprijzen in Nederland met ruim 20% in vijf jaar tijd. In 2024 is de huizenprijs ruim verdubbeld ten opzichte van het dieptepunt in 2013; er kan heel wat veranderen in een paar jaar tijd.

Maar wat de markt ook doet, het is vaak voordeliger om te kopen. Dat ga je merken op de langere termijn, als je het huis eenmaal hebt. Als je een hypotheek kiest met een lange rentevaste periode, stijgen je maandelijkse woonlasten gedurende die periode waarschijnlijk maar weinig. Wat wel stijgt zijn bijvoorbeeld de kosten van onderhoud, onroerendezaakbelastingen, verzekeringen... Maar dat zijn in verhouding kleinere bedragen. (Meer over de totale kosten van het kopen en hebben van een eigen huis vind je in hoofdstuk 3.)

FIGUUR 1.1:
Ontwikkelingen
van de gemiddel-
de verkoopprijs in
Nederland van
1996 tot 2023.
Bron: NOS



Bovendien is daar nog altijd het simpele feit dat je na dertig jaar huren alleen maar geld hebt uitgegeven. Maar na dertig jaar hypotheeklasten betalen, heb je vermogen opgebouwd. Je hebt geïnvesteerd in steen. Op dat moment heb je er op zichzelf niets aan, het zit vast in de stenen van je huis. Maar zodra je je huis verkoopt, komt dat vermogen vrij.



**Wat, waar, met
wie en voor
hoeveel?**

IN DIT DEEL . . .

Als je je financiële huiswerk af hebt en je weet zo'n beetje wat je kunt betalen, is het tijd om te gaan rondkijken. Of je voorkeur uitgaat naar een eengezinswoning in een nieuwbouwwijk of een appartement in een monumentaal pand, het wordt een hele zoektocht. En onderweg kom je van alles tegen: makelaars die meer beloven dan ze waar kunnen maken, verborgen gebreken, onvoorspelbare projectontwikkelaars... Met de informatie op de volgende bladzijden kun je obstakels leren herkennen en omzeilen. Ook handig: leer het internet gebruiken als bron van informatie over bijvoorbeeld de ontwikkeling van de huizenprijzen en de plannen van de gemeente.

Hoofdstuk 7

Waar zoek je je droompaleisje?

Wat jij de perfecte vakantie vindt – lekker languit op een strandstoel met een boek, zonnebrandolie en een drankje onder handbereik – vindt je buurman misschien niks. Die pakt liever zijn rugzak in voor een ruige voettocht door de woeste wildernis van Groenland. Dat is zijn goed recht, nietwaar?

Bovendien verander je zelf ook. Vroeger had je misschien grote behoefte aan actie tijdens je vakantie. Met scootertjes de omgeving verkennen, zeilles, duiken, steden bezoeken... Terwijl je nu misschien alleen verlangt naar rust. Een wandelingetje, hapje eten, op tijd naar bed. Even bijkomen na al die lange maanden hard werken.

Smaken zijn veranderlijk. Ze zijn per persoon en per levensfase anders. Dat geldt ook voor waar je wilt wonen. Wil jij, al kreeg je geld toe, voor geen goud gesignaleerd worden in een nieuwbouwwijk met van die aangehakte tuintjes en keurige carports? Dat mag. Maar hele volkstammen zijn er dolgelukkig en kunnen zich er niets bij voorstellen dat jij de voorkeur geeft aan de drukte en het lawaai van een grote stad waar je je blauw betaalt voor een paar tochtige en vochtige vierkante meters. Ieder z'n meug.

Waar je ook gaat zoeken, je huis moet staan op een plek waar je de komende jaren met plezier de straat in of het zandpad op rijdt. Het moet een stad, een polder, een dorp, een eiland zijn waarvan je met overtuiging kunt zeggen: 'Zo, ik ben weer thuis.'

Locatie, locatie en locatie?

Als geld geen rol speelt, kun je gaan wonen waar je wilt. Wij gewone stervelingen moeten het doen met een beperkt budget. Maar ook in het deel van de markt waar de woningen geen fortuin hoeven te kosten, zijn er allerlei verschillende opties mogelijk. Het is aan jou om een mooi plekje uit te zoeken.

Je hebt die ene onroerendgoedwijsheid waarschijnlijk ook wel een keer gehoord: 'Als je een huis gaat kopen, zijn er drie dingen belangrijk: locatie, locatie en locatie.' Dat is op zich een waarheid als een koe. Als je een huis koopt, krijg je de buurt waar het staat er gratis bij. En hoe het er ook voor staat op de huizenmarkt, mensen zijn bereid diep in de buidel te tasten voor een goede buurt. Andersom geldt hetzelfde: hoe slechter de buurt, hoe lager de huizenprijzen.

Toch trap je ook een open deur in als je zegt dat je beter af bent met een koophuis in een goede buurt. Natuurlijk! Net zoals je beter naar het zuiden van Spanje op vakantie kunt gaan dan naar de Schotse hooglanden als je prijs stelt op warm en zonnig weer. Net zoals je beter aandelen kunt kopen als de koersen laag staan of beter buiten de spits de A2 kunt nemen. Je kunt er zelf vast nog wel een paar meer bedenken.

Dus ja: locatie is heel belangrijk, maar het is niet het enige wat telt. De waarde van het huis – wat koop je voor je goeie geld – zou ook een grote rol moeten spelen in je overwegingen.

Iedereen weet bijvoorbeeld dat een Amsterdamse gracht een toplocatie is. Veel mensen zouden er graag wonen. En de mensen die het *echt* graag willen, hebben er ook een fors bedrag voor over. Gevolg is dat de huizenprijzen binnen de Amsterdamse grachtengordel in de loop der jaren torenhoog zijn geworden. Voor een goed onderhouden maar klein appartementje in een souterrain aan de Amsterdamse Keizersgracht betaal je evenveel als voor een royale en gloednieuwe eengezinswoning in sommige delen van Amsterdam Noord. Hemelsbreed liggen die twee locaties nog geen vijf kilometer uit elkaar. Ik bedoel maar.

Omstandigheden veranderen. Locaties die nu niet bijzonder populair zijn, worden dat misschien later wel. Sinds de coronacrisis zijn veel mensen

bereid verder te reizen voor hun werk in ruil voor wat meer bewegingsruimte en vrije natuur. Dat maakt dat bijvoorbeeld het mooie Overijsselse Steenwijk voor Randstedelingen aantrekkelijker is geworden. Er is daar meer ruimte in en om de gemeente, er is een uitstekende spoorverbinding met de Randstad en de natuur van de Weerribben ligt om de hoek.



Kopen op een goede locatie is belangrijk, maar het moet niet je enige overweging zijn. Als je graag wilt dat je huis een goede investering is, moet je op zoek naar een huis met meer plussen dan andere soortgelijke huizen.

Wanneer is een buurt een goede buurt?

Wat voor jou een goede buurt is, ligt natuurlijk voor een groot deel aan je eigen smaak en behoefte. Jonge, ongebonden en kinderloze mensen zullen vaak een voorkeur hebben voor de dynamiek van een stad. Daar zijn restaurants, kroegen, theaters, bioscopen en clubs lekker dichtbij en gemakkelijk op de fiets te bereiken. Gezinnen met jonge kinderen zoeken waarschijnlijk eerder een huis met een grote tuin erbij en goede scholen in de buurt.

Toch zijn er ook wel eigenschappen die alle goede buurten gemeen hebben. Als je eenmaal weet wat je persoonlijke voorkeur is, kun je verder gaan selecteren op basis van meer algemene criteria.

Weinig – of liever geen – criminaliteit

Veel mensen maken zich zorgen over criminaliteit. En dat is best begrijpelijk, want je zult maar ergens terecht komen waar je niet over straat durft omdat je je leven niet zeker bent. Nou zul je in Nederland niet zo snel per ongeluk een huis kopen in een zwaar criminele buurt. De reputatie van zo'n wijk is meestal wel bekend. Maar ook kleine criminaliteit kan erg vervelend zijn en is niet altijd direct merkbaar, zeker als je je nieuwe woonplaats nog niet zo goed kent. Dan blijkt soms pas als je er woont waarom de huizenprijzen daar net even lager waren dan op andere plaatsen in de stad.

Omdat je je fiets niet buiten kunt laten staan zonder dat hij gestolen wordt. Omdat de tram- of bushokjes regelmatig in elkaar getrapt worden. Omdat niet op te poetsen valt tegen de obscene teksten op de muren van de kleuterschool. Omdat de post uit je brievenbus wordt gejat...

Asbest in je huis!

Problemen met de fundering

Houd het gezellig met de buren

Geluidsoverlast in een appartement

Meer zekerheid met keurmerken

Hoofdstuk 15

Beren op de weg

En als je dan het hele proces zonder al te veel kleerscheuren overleefd hebt, denk je misschien: nu ben ik er! De financiering is rond, de koop is gesloten, de overdracht heeft plaatsgevonden en de verhuizing is achter de rug. Wat kan me nu nog gebeuren? Tja... ik wil je niet nerveus maken, maar voor sommige ongelukkigen is dit het moment waarop de ellende begint.

En het kan ook echt *erg* vervelend worden: je bent net de trotse eigenaar van een mooi oud optrekje geworden en dan blijkt de fundering onder je huis vandaan te rotten, ontdek je dat er een laag asbest onder de vloerbedekking zit of heb je uitermate asociale buren getroffen. Daarom staat er in dit boek een hoofdstuk over woonhorror. Zodat je niet ineens voor onaangename verrassingen komt te staan.

Dat klinkt nogal onheilspellend: een heel hoofdstuk over woonhorror. Dat wil je toch niet meemaken? Het goede nieuws is: dat hoeft ook niet. De kans dat er iets ernstig misloopt is klein als je je hoofd erbij houdt. Bijna al deze ellende is te voorkomen en voor bijna alle problemen die staan beschreven is een oplossing te bedenken. Maar hoe klein of groot een probleem ook is, er is maar een persoon die het kan oplossen en dat ben jij.

Laat dit soort dreigingen je er in ieder geval niet van weerhouden om een huis te kopen. De kans dat je zoiets overkomt is niet groot en de kans dat de problemen je volledig boven het hoofd groeien is nog kleiner. En vanaf nu ben je ook nog eens een gewaarschuwd mens en tel je voor twee.

Het is een kwestie van goed opletten voor je het koopcontract tekent. Laat het probleem van een ander niet het jouwe worden.

Een huis met asbest

Zeg je asbest, dan gaan bij de meeste mensen meteen alle alarmbellen rinkelen. En asbest is ook een akelig goedje waar je voorzichtig mee moet omspringen. Maar raak niet meteen in paniek als bij een verbouwing blijkt dat er asbest in je huis zit. Als je het goed aanpakt, hoef je er geen problemen van te ondervinden.

Wat is asbest eigenlijk?

Asbest is een minerale delfstof die in Zuid-Amerika, Rusland en Canada gewonnen wordt. Het bestaat uit superfijne vezels die je maar beter niet kunt inademen. Er zijn verschillende soorten asbest, maar als consument krijg je vooral te maken met:

- » blauw asbest (crocidoliet);
- » bruin asbest (amosiet);
- » wit asbest (chrysotiel).

Asbest wordt al eeuwenlang gebruikt – oude Egyptische farao's werden in asbest gebalsemd – maar in Nederland zijn we pas na de Tweede Wereldoorlog begonnen het op grote schaal te gebruiken. Niet alleen in de woningbouw maar ook in bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten. Sinds 1993 zijn praktisch alle toepassingen van asbest verboden.

Asbest in de woningbouw

Asbest heeft heel wat aantrekkelijke eigenschappen: het is sterk, slijt nauwelijks, kan hoge temperaturen en chemische middelen verdragen, isoleert uitstekend en kost niet veel. Als je niet wist dat het daarnaast funest is voor je gezondheid, zou je zeggen: ideaal spul. En omdat de gezondheidsrisico's pas vrij laat aan het licht kwamen, is asbest jarenlang gebruikt in woningen voor bijvoorbeeld de isolatie van verwarmingsketels, in dakbeschoot, vloerbedekking, brandwerende bekleding... Ook in een aantal soorten vinylzeil en harde vinyltegels die tot ongeveer 1985 verkocht werden, zit asbest.



PAS OP

VERBOD OP ASBEST IN DAKEN VANAF 2028

Asbesthoudende daken die in contact staan met de buitenlucht zijn straks helemaal verboden. Denk aan golfplaten op bergingen en schuurtjes bijvoorbeeld. De reden voor het verbod is dat dergelijke daken in wind en regen ververen en dat er dus asbestdeeltjes kunnen vrijkomen. Als huiseigenaar ben je er zelf verantwoordelijk voor dat asbestdaken vóór 2028 zijn verwijderd.

Los- of hechtgebonden

In hechtgebonden asbest zitten de gevaarlijke vezels stevig opgesloten. Het gaat dan bijvoorbeeld om cement of kunsthars waarvan bijvoorbeeld water- en rioleringsleidingen of wandplaten zijn gemaakt. Als hechtgebonden asbest in goede staat is en je laat het met rust, komen er nauwelijks vezels vrij en is er niet veel aan de hand. Ga je echter slopen of verbouwen, dan komen de vezels vrij en heb je een probleem.

In losgebonden asbest zitten de vezels veel minder stevig vast. Dat is het geval bij bijvoorbeeld isolatieplaten en spuitasbest dat is gebruikt als isolatiemateriaal. Bij dergelijke materialen kunnen de vezels gemakkelijk vrijkomen. Losgebonden asbest is dus van zichzelf al veel verraderlijker dan hechtgebonden asbest.

Die losse vezels zijn microscopisch klein. Je kunt dus niet zien of er een te hoge concentratie van in de lucht zit. Maar wie er te veel van inademt, kan ook nog vele jaren later een hoge rekening gepresenteerd krijgen in de vorm van een ernstige longaandoening. Dus wees vooral heel erg voorzichtig met asbest!

Wil je zekerheid?

Goed om te weten allemaal, maar wat moet je nu doen? Het hangt ervan af. Is het asbest afgeschermd en onbereikbaar voor mensen, of ligt het open en bloot en kan iedereen er gemakkelijk bij? Als je het niet zeker weet, kun je beter een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf inschakelen. Voor je je allerlei gevaarlijke ellende op de hals haalt.

Zo kom je ervan af

Hup, weg met die troep, denk je waarschijnlijk meteen als je erachter komt dat er asbest in je huis zit. Dat zou ik ook hebben, maar asbest vergt een behoedzame aanpak.

Je mag het wel zelf doen maar alleen als het zo kan dat het materiaal heel blijft en er geen asbestvezels vrijkomen; een asbesthoudende vensterbank mag je bijvoorbeeld zelf losschroeven. Bovendien mag het om niet meer dan 35m² asbesthoudend materiaal gaan. En je moet een officiële sloopmelding doen bij Omgevingsloket Online. In alle andere gevallen moet je het overlaten aan een gecertificeerd en gespecialiseerd bedrijf.

De regels voor het verwijderen van asbest zijn vastgelegd in het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012. En de regels zijn overigens niet voor niets zo streng; het is gevaarlijker om asbest op de verkeerde manier weg te halen dan om het te laten zitten.

En dan de kosten

Als er asbest in een huis zit, kan dat een reden zijn om er minder voor te betalen. De verkoper is in ieder geval verplicht het je te melden als hij weet dat het er zit. Hij hoeft het overigens niet weg te halen, tenzij jij dat met hem afspreekt.

Maar het is nu jouw huis en helaas ook jouw asbest, en dus zijn het ook jouw kosten, in de meeste gevallen. Als je een specialist nodig hebt om het weg te laten halen, kunnen de kosten snel hoog oplopen vanwege alle veiligheidsmaatregelen die hij moet nemen.

De risico's van asbest

Wie hoge concentraties fijne asbestvezels inademt, loopt het risico nare en vrijwel ongeneeslijke longaandoeningen op te lopen: longkanker en asbestose ('stoflong') om maar eens twee hele akelige te noemen. Per jaar sterven er ongeveer zevenhonderd mensen aan de gevolgen van het inademen van asbest.

In de buitenlucht hangen overigens altijd asbestvezels, maar dat is in een concentratie die te verwaarlozen is. Normale lucht bevat zo'n 1.000 asbestvezels per kubieke meter, de gevarengrens ligt bij 10.000 vezels per kubieke meter.