

WOZ + 33%

WOZ + 33%

Jap Vab

Auteur: Jap Vab
Coverdesign: Jap Vab
ISBN: 9789464482904
© Jap Vab

Hoofdstuk 1

Het is juli 2017. Een echtpaar, hun makelaar, een notaris en ik zitten aan een grote tafel in een notariskantoor in Nijmegen. De notaris leest een akte van levering voor. Wanneer hij klaar is zetten het echtpaar en ik onze handtekeningen, en ben ik de eigenaar van een vrijstaand huis in Middelaar.

Middelaar is een onderdeel van de gemeente Mook en Middelaar, welke gemeente iets ten zuiden van Nijmegen ligt. Middelaar staat ook wel bekend als het zwaaidorp. Wanneer bewoners van het zwaaidorp elkaar in het dorp tegenkomen, groeten ze elkaar, en zwaaien ze elkaar toe. Dit veroorzaakt een goede sfeer in het dorp. Ook leiden het groeten en het toezwaaien tot leuke situaties, want toeristen hebben de eerste keer natuurlijk geen idee wat hun overkomt, wanneer zij door een bewoner worden gegroet en toegezwaaid.

Begin 2017 bedraagt de vraagprijs voor het huis €439.000,-. Na twee bezichtigingen heb ik in april 2017 een openingsbod van €405.000,- gedaan. Kort daarop zijn het echtpaar en ik het eens geworden op €422.000,-. Aan overdrachtsbelasting, notariskosten en een gedeelte van de gemeentelijke belastingen komt er ongeveer nog €10.000,- bij.

Wat eerder had een andere makelaar geprobeerd om het huis voor een hoger bedrag te verkopen, doch dit was hem niet gelukt. Aan de ene kant logisch, dat het echtpaar wat meer voor het huis had gehoopt te krijgen: Het huis staat op ongeveer 1000m² grond, en bezit wat meer inhoud dan gemiddeld, door een grote kelderverdieping met twee inpandige garages. En op een gedeelte van de kelderverdieping ligt een ruim dakterras.

Doch aan de andere kant, na een binnenbezichtiging valt op, dat de twee woonverdiepingen bovenop de kelderverdieping niet zo ruim van opzet zijn: De middelste verdieping bezit een vrij kleine woonkamer, een oude keuken, een bijkeuken met wc, een slaapkamer, en een simpele badkamer van ca. 5m². De bovenste verdieping bezit twee slaapkamers met schuine daken, een derde slaapkamer met een flinke dakkapel met drie ramen, een hele simpele badkamer van 3m², en een kleine dakkapel met twee ramen, waarvan er eentje voor licht in de badkamer zorgt. Twee trappen, elk met onderaan een 90 graden bocht, verbinden de verdiepingen met elkaar. Verder is er nogal wat kunststof bij de bouw van het huis gebruikt, beide dakkapellen zijn van kunststof, evenals alle ramen en deuren, en op de vloeren ligt gewoon laminaat. Tenslotte is de grote garage weliswaar heel ruim van opzet, de kleine garage is net groot genoeg voor een Smart of voor enkele motorfietsen.

Al met al lijkt de overeengekomen prijs van €422.000,- een redelijke en billijke prijs voor een vrijstaand huis in dit gebied. En de eerste zes maanden, van juli 2017 tot januari 2018, bevalt het huis me gewoon erg goed. Net als de straat waaraan het huis ligt, het is een gezellige buurt, met twee keer per jaar een samenkomen in een lokaal restaurant.

Het enige in de tweede helft van 2017 dat me niet zo goed bevalt is het bericht dat de Wet Hillen geleidelijk gaat worden afgeschaft. De komende jaren gaan de huizenbezitters daardoor meer en meer betalen, zuiver en alleen doordat ze hun hypotheek (gedeeltelijk) hebben afgelost.

In januari 2018, tijdens een storm, klapt plotseling één van de twee aardlekschakelaars om, en het halve huis staat zonder spanning. Gelukkig hebben de vorige eigenaars in de meterkast direct boven de zekeringen een op een batterij werkende LED-lamp gemonteerd. Zo'n op een batterij werkende LED-lamp is handig wanneer je een aardlekschakelaar en/of een zekering wilt bedienen, zonder dat je het licht in de gang aan kunt doen. De voor de kortsluiting verantwoordelijke groep is snel gevonden, het is de eerste groep, die de kleine garage en de twee daarnaast gelegen keldervertrekken verzorgt. Door de zekering van de eerste groep uit te schakelen kan de eerste aardlekschakelaar weer worden geactiveerd, en heeft 90% van het huis weer spanning.

Aangezien er pas zo'n zes maanden sinds de overdracht bij de notaris zijn verstreken, besluit ik de vorige eigenaars over deze kortsluiting te bellen. Misschien dat zij weten waar ik moet zoeken. De vorige eigenaars hebben dit huis immers zelf gebouwd, met hulp van familie en vrienden. Doch het telefoontje levert maar weinig op. De vorige eigenaars hebben nog nooit met een kortsluiting te maken gehad, en kunnen alleen maar naar een elektrotechnisch installatiebedrijfje verwijzen, dat ook bij de bouw van het huis actief is geweest. Wel een beetje opmerkelijk dat de vorige eigenaars zeggen nog nooit met een kortsluiting te maken te hebben gehad, want overal treedt toch wel eens een kortsluiting op?

Ik besluit het installatiebedrijfje meteen te bellen, en krijg een monteur aan de telefoon, die eind van de middag wel even zal komen kijken. Deze monteur doet duidelijk wat hij zegt, en het is nog licht, wanneer de bel gaat. Ik doe de deur open, we groeten elkaar, en doe een stap achteruit, opdat hij bij de meterkast kan. Telefonisch heb ik hem al uitvoerig geïnformeerd. In de meterkast controleert hij mijn vaststelling dat de eerste groep het probleem is, en zegt, dat we naar de kelderverdieping dienen te gaan. Daar hij tijdens de bouw van het huis bij het installeren betrokken is geweest, kent hij de weg.

In het keldervertrek dat grenst aan de kleine garage zit een open doos in het plafond, waar veel leidingen zijn te zien, en waar een plafondlamp aangesloten zou kunnen worden. Sommige leidingen lopen in ene richting naar het andere keldervertrek dat door deze groep wordt verzorgd, en van daaruit naar de meterkast, en in andere richting naar de kleine garage. Door in deze doos enkele leidingen te onderbreken, wordt de kleine garage los van de rest van het netwerk gekoppeld.

Dan loopt de monteur naar de meterkast, en activeert aldaar de zekering van de eerste groep, waarbij de eerste aardlekschakelaar nu niet meer omklapt en gewoon actief blijft: De kortsluiting zit dus in de kleine garage, of in de buurt daarvan. Doordat het donker begint te worden, wil de monteur eerst nog even een rondje om het huis maken, om een buitenwandcontactdoos te controleren, die op de buitenwand van de kleine garage zit gemonteerd, en die zeer waarschijnlijk ook deel uitmaakt van de eerste groep.

We gaan naar buiten, het stormt, en het regent dat het giet, en staan bij de voordeur. De monteur loopt dan richting de achtertuin om de buitenwandcontactdoos te controleren, ik blijf staan, wanneer hij plots roept: "Zeg, weet je dat er een boom tegen je huis aan ligt?"

Ik begin te lachen, en zeg: "Erg grappig, hahaha." Maar dan zegt de monteur: "Nee, serieus, één van je dennebomen in je voortuin ligt tegen je dakgoot aan." Ik loop richting de betreffende denneboom, en inderdaad, één van de dennebomen uit de voortuin is half ontworteld en ligt tegen de