

Checklist huis kopen: weet wat je koopt

Auteur: Dialoog/Emilia Schaltin

Een huis kopen is een grote hap in je portefeuille. Informeer je daarom goed over wat je koopt, zodat je vermijdt op onvoorziene kosten te stoten om het huis in orde te brengen. Enkele vochtproblemen, asbest in de kelder en een stabiliteitsprobleem en je zit al snel aan een veel hoger bedrag dan wat je bij elkaar kon sparen. Om dit soort bijkomende kosten op voorhand te herkennen, hebben we een checklist voor je opgesteld die je kan overlopen bij de aankoop. Aangezien de aandachtspunten bij de aankoop van een huis kunnen verschillen van die van een appartement, bespreken we hier enkel die van een huis.

Waar zoek je naar

Exact weten waar je naar zoekt, kan de speurtocht al heel wat korter maken. Ben je anderzijds te kritisch en kan je niet voorbij een ouderwetse keuken of een lelijk behang kijken, dan loop je het risico enkele mooie kansen aan je voorbij te laten gaan. Maak op voorhand volgende bedenkingen om het proces te versnellen:

- In welke regio mag je huis staan? In de stad kost het vastgoed meer, maar zal je waarschijnlijk minder vervoerskosten betalen. Waar liggen je werk, de school van de kinderen, je hobby? Is het noodzakelijk dat deze dezelfde blijven? Waar wonen je vrienden en familie voornamelijk? Houd er rekening mee dat deze ook wel ooit kunnen verhuizen, dus pin je hier niet op vast.
- Hoeveel ruimte heb je nodig? Van één grote slaapkamer kan je er twee kleine creëren of je kan een opbergzolder omtoveren tot leefruimte, dus kijk eerder naar (bruikbare) oppervlakte in plaats van het aantal kamers. Een woning uitbreiden is soms ook een optie, dus bekijk eventueel wat kleinere huizen, wanneer je bereid bent dit soort werken te doen.
- Ga je voor een open of halfopen bebouwing of voor een rijhuis? Dit heeft invloed op je verwarmingskosten: je betaalt gemiddeld 15% minder in een halfopen bebouwing in vergelijking met een open bebouwing en 30% minder in een rijwoning.
- Wil je er graag een tuin bij? Of is een park, speeltuin of stadsmoestuin in de buurt ook voldoende?
- Hoe lang wil je er wonen? Moet het huis voorzien zijn op een andere gezins-/gezondheidsituatie? Of verhuis je dan?
- Wat is je budget? Wat kan je lenen en hoe lang zal je moeten afbetalen?
- Ben je bereid nog te verbouwen of moet het instapklaar zijn? Let op: sommige huizen lijken instapklaar, maar zullen op termijn toch een extra investering vragen. Denk maar aan huizen uit de jaren '90, die nog in goede staat zijn en waar wel iets van isolatie aanwezig is, maar niet voldoende om de energierekening laag te kunnen houden op termijn.

Voorzie in je eisen een hiërarchie: op welke punten kan je toegevingen doen en op welke zeker niet? Heb je deze op een rijtje, dan kan je aan de slag. Immowebistes bieden veel keuze, een immokantoor is dan weer handig wanneer je geen tijd hebt om ze zelf uit te kammen.

Huis gespot

Ben je een huis tegengekomen dat aan je voorwaarden voldoet, dan zijn er enkele checks die je kan doen voor en tijdens het huisbezoek. We hebben ze opgedeeld in de ligging en het ontwerp, energetische en waterprestaties, materiaalprestaties en de staat waarin het huis zich bevindt. Liefst

vraag je voor dit laatste punt iemand mee met bouwkundige kennis: een bevriende architect, aannemer of ingenieur kan soms zaken opmerken waar je zelf niet op let. Ook voor de andere onderwerpen is het nuttig dat zo iemand met je mee gaat. Wanneer je het huis mag gaan bezichtigen, neem dan een puntig voorwerp (bv. een schroevendraaier) en je gsm mee. Wanneer je gsm geen zaklampfunctie, camerafunctie of notitie-app heeft, voorzie ze dan nog apart.

Ligging en ontwerp

Bereikbaarheid speelt een grote rol in de ligging van een huis, maar ook de kwaliteit van de omgeving is van belang. Check daarom op voorhand volgende punten:

- Wat is de [mobiscore](#) van een locatie? Deze geeft aan hoe bereikbaar deze is met het openbaar vervoer en hoeveel voorzieningen er in de buurt zijn.
- Controleer op [geopunt](#) of de grond in overstromingsgevoelig gebied ligt, of er een hoge uitstoot is van NOx-gassen, wat de bestemming is van de grond etc.
- Ga ook na wat de [bestemming](#) is van de gronden in de omgeving, zodat je bijvoorbeeld op voorhand weet of het mooie groene uitzicht over enkele jaren verkaveld wordt.

Het ontwerp heeft dan weer een invloed op de functionaliteit van het huis. Vraag op voorhand naar:

- Plannen van het huis. Zo ben je zeker van het bouwjaar, de oppervlakte van de ruimtes, of er een spouwmuur aanwezig is en welke materialen er gebruikt werden.
- Vraag bij de gemeente de stedenbouwkundige voorschriften en beperkingen op. Heeft het huis erfgoedwaarde, hoeveel mag de woning uitbreiden, hoeveel cm buitenisolatie mag je aanbrengen etc.?

Volgende punten kan je voor of na het bezoek langs buiten controleren:

- Is de straat niet te druk? Vind je de omgeving leuk? Je kan hiervoor meteen een hele wandeling in de buurt maken. Bij buurtbewoners kan je eens navragen of er soms geen geluidsoverlast of geurhinder is en of iedereen goed met elkaar overeen komt.
- Is er niet teveel inkijk in de woonkamer of andere ruimtes?
- Is de tuin bereikbaar vanaf de straatkant? Moest je graafwerken in de tuin willen doen voor bijvoorbeeld een regenwatertank of een bodem-waterwarmtepomp, moet er een rupsvoertuig kunnen passeren. Anderzijds is een grote voortuin hiervoor ook al voldoende.
- Wat is de oriëntatie van het huis? Houd dit in je achterhoofd wanneer je het huis bezoekt. Liefst liggen leefruimtes aan de zuidkant en andere ruimtes, zoals berging, garage of wasruimte, aan de noordkant. Ga je het huis strippen en de indeling veranderen, dan is dit natuurlijk minder van belang, zolang de nodige voorzieningen op de goede plaats liggen.

Bij het bezoeken van het huis let je best op volgende punten:

- Is het volume volgens je wensen? Opnieuw: pin je niet vast op de hoeveelheid kamers. Een zolder of garage kan je ook ombouwen tot leefruimte.
- Is er voldoende daglicht in de ruimtes?
- Heb je vanuit de (geplande) woonkamer of eetkamer zicht op de tuin?
- Is er een kelder? Het voordeel van een kelder die tot tegen de buitenmuren komt, is dat je er leidingen door kan trekken van buiten naar binnen, bijvoorbeeld voor het aansluiten van een regenwatertank.
- Hoe zit het met akoestiek in huis? Hoor je het nogal hard wanneer iemand op de verdieping boven je wandelt? Hoor je de burens in geval van een rijhuis of halfopen bebouwing? Heb je

last van het straatlawaai? [Akoestische isolatie](#) of akoestisch isolerende ramen plaatsen is een optie, maar je bent op voorhand nooit zeker dat het probleem helemaal verholpen zal zijn.

- Kan je in één deel van het huis al wonen terwijl je de rest renoveert?

Over het algemeen zijn structurele werken erg kostelijk. Houd dus rekening met je budget wanneer je de plafonds of dakstructuur moet aanpassen, een aanbouw moet plaatsen om voldoende ruimte te hebben of extra ramen moet plaatsen om meer daglicht te hebben.

Hoe mooi je het interieur, de tegels of het behang vindt, is natuurlijk minder van belang. Meestal verander je deze toch zelf. Ook wanneer er nog buitenisolatie moet komen, is het uitzicht van de gevel bijkomstig.

Energie- en waterprestaties

Natuurlijk woon je ook liefst in een huis waarvan de verbruikskosten laag liggen. Om dit beter in te schatten kan je het volgende al opvragen bij de eigenaars voordat je op bezoek kan gaan:

- De eigenaars zijn verplicht om het [EPC-label](#) (van A+ tot F) of kengetal (in kWh/m²) te vermelden. Hoe lager het kengetal, hoe energiezuiniger het gebouw is, maar pin je hier niet op vast. Vraag ze ook meteen naar het volledige EPC-rapport. Dit geeft je al veel informatie over hoe goed het huis geïsoleerd is, waar welke technieken aanwezig zijn en welke maatregelen je energieverbruik zullen doen dalen. Bovendien geeft het rapport tegenwoordig een schatting van de kosten.
- Welke renovaties zijn er sinds het opmaken van het EPC nog uitgevoerd? Zijn hier facturen van?
- Hebben de bewoners recente verbruiksfacturen?
- Vraag al een tijdelijke toegang tot de online [woningpas](#). Hierop staat het EPC, premie-aanvragen en andere attesten.
- Werd er al een [bouwadvies](#) gegeven in deze woning door het Steunpunt Duurzaam Bouwen? Hierin staat welke renovaties nodig zijn om van het huis een duurzame woning te maken. Mag je dat inkijken?

Bij het huisbezoek zelf zijn er punten waarop je kan letten om te weten hoe het met de isolatie gesteld is en waar je er kan bij plaatsen:

- Is het een compacte woning? Een huis met relatief veel oppervlakte in contact met de buitenlucht, betekent een hogere energierekening. Veel gemeenschappelijke oppervlakte met een aanpalende woning is dan weer een voordeel.
- Wat zie je aan de onderkant van het [hellend dak](#)?
 - Is de dakstructuur zichtbaar? Zie je een onderdak (platen of een onderdakfolie)? Is het in goede staat?
 - Is de isolatie van het dak zichtbaar? Dan kan je kijken hoeveel cm er ongeveer aanwezig is en of de isolatie nog in goede staat is.
 - Kijk je meteen op het dampscherm? Dit is een plastic of aluminium afwerking langs de binnenkant van de isolatie. Zijn de naden goed afgekleefd?
- Wanneer het om een [plat dak](#) gaat, is het langs buitengeïsoleerd en niet langs binnen? Langs binnen geeft kans op interne condensatie.
- Is er een dakoversteek? Dit laatste is nuttig wanneer je op termijn de gevels [langs buiten](#) wilt isoleren, zodat de isolatie op het dak kan aansluiten. Moest de dakbedekking aan vernieuwing zijn, kan de oversteek ook dan nog gecreëerd worden.

- Moest je niet langs buiten kunnen of willen isoleren (omwille van erfgoedwaarde of een hele mooie gevel), zijn de muren minstens anderhalve steen dik en vrij van vocht? Steunen er geen houten balken op de muren? Dit geeft meer risico's bij [langs binnen isoleren](#).
- Is de gevel geveerd met dampdichte verf? Dan is het al geen goed idee om de [spouw na te isoleren](#) of het huis langs binnen te isoleren.
- Wat voor [glas](#) zit er in de ramen? Enkel, dubbel of driedubbel glas? Vaak staat er een code in de rand tussen de glasplaten van dubbel en driedubbel glas, deze kan je opzoeken om te weten of het al om hoogrendementsglas gaat.
- Zijn de raamkaders in goede staat en hangen er geen rubbers los? Open dus eens wat ramen.
- Ga na (evt. op basis van de plannen) hoeveel ruimte er in de vloer beschikbaar is voor [isolatie](#) en eventuele vloerverwarming. Of moet je de vloer hiervoor verhogen? Zijn de plafonds dan nog hoog genoeg?
- Wanneer er een kelder is, kan je ook het plafond van de [kelder isoleren](#), zodat je al minder vloerisolatie nodig hebt. Let op: wanneer je vloerverwarming wilt plaatsen, zal je ook direct onder de vloerverwarmingsbuizen een laagje isolatie nodig hebben.
- Heeft de vorige eigenaar al renovaties uitgevoerd? Dit kan je wat werk besparen, maar het zou ook kunnen dat het niet goed uitgevoerd is, waardoor je er geld voor betaalt en het achteraf misschien moet herstellen. Een huis dat bijna niet geïsoleerd is en daardoor lager in prijs, kan interessant zijn wanneer je bereid bent renovaties uit te voeren.

Ook de technieken spelen een grote rol in energie- en waterprestaties. Controleer het volgende:

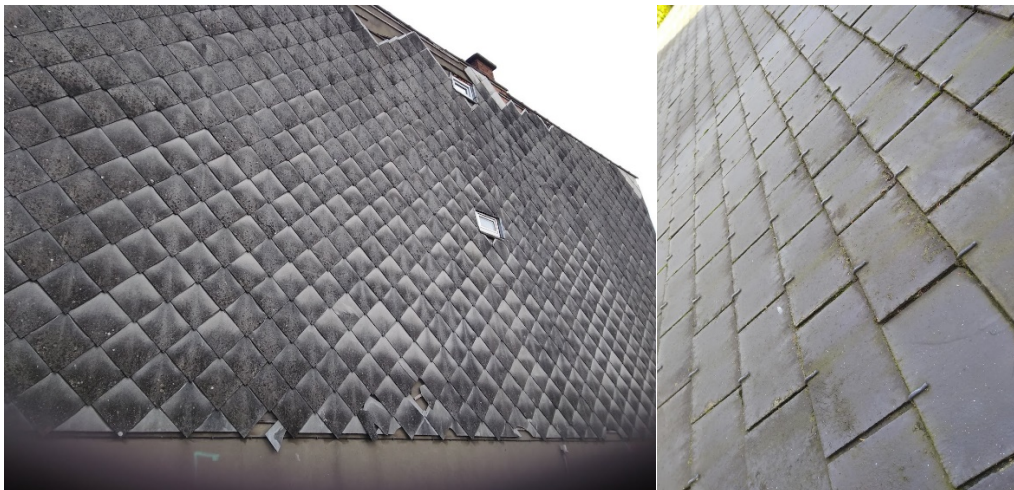
- Is de elektriciteit conform? Deze info vind je in het [elektrisch keuringsattest](#), wat de verkoper moet voorleggen bij de verkoop van de woning. Wanneer de elektriciteit niet conform is, heeft de koper 18 maanden na de verkoop de tijd om dit recht te zetten.
- Welke aansluitingen heeft het huis allemaal, bijvoorbeeld op riolering en leidingwater? Is er al gescheiden afvoer in de straat van afvalwater en regenwater. Of wordt er gewerkt met een septische put en infiltratie van afvalwater en/of regenwater? Is er een driefasige elektriciteitsaansluiting, nodig voor de meeste warmtepompen? Ligt er gas in de straat? Dit weet je via [deze link](#).
- Is er al een digitale meter?
- Is er een centraal verwarmingssysteem, hoe wordt warmte opgewekt (ketel, warmtepomp) en met welke energiebron (gas, stookolie, elektriciteit,)? Elektrische verwarming is duur in gebruik en stookolieketels mogen vanaf 2022 niet meer vervangen worden door een nieuwe als er gas in de straat ligt. Met een centraal verwarmingssysteem op zeer lage temperatuur (bijv. vloerverwarming) zit je alvast goed. Daar kan je later efficiënt een warmtepomp op aansluiten, mocht die nog niet aanwezig zijn.
- Is de stookolietank gekeurd?
- Zijn alle verbrandingstoestellen (ketel, kachel, gasgeiser) gesloten exemplaren? Dit wil zeggen dat ze hun toevoerlucht van buiten halen in plaats van de binnenlucht te gebruiken.
- Wanneer het om een ketel gaat: hoe oud is hij? Wanneer deze ouder is dan 20 jaar, moet je rekenen dat die bijna aan vervanging toe is. Ga ook na wanneer hij voor het laatst werd onderhouden. De leeftijd en het onderhoud zouden op de ketel zelf vermeld moeten staan.
- Is de ketel efficiënt? Dit herken je bij iets oudere ketels aan het HRtop label voor condenserende gasketels of Optimaz of Optimaz-elite (condenserend) label voor stookolieketels en bij recente exemplaren aan energie-efficiëntie klasse A
- In het geval van een kachel of open haard: wanneer werd de schouw voor het laatst gekuist? Dit moet jaarlijks gebeuren.

- Hoe wordt het sanitair warm water verwarmd? Via de ketel/warmtepomp of met een aparte elektrische boiler of gasgeiser? Kan je sanitair warm water gemakkelijk aansluiten op de ketel/warmtepomp? Bij deze keuze speelt leidinglengte een rol: hoe verder de tappunten van warm water (vooral de douche) verwijderd zijn van de ketel, hoe interessanter het wordt een aparte warmtepompboiler te plaatsen. Is hiervoor ruimte?
- Is er al een installatie voor gebruik van het regenwater? Zo niet, vraag eens na of er een [regenwatertank](#) aanwezig is. Hoe groot is hij? Vanaf 3000L kan je een tank mogelijk behouden voor het gebruik van regenwater. Je moet wel het regenwater filteren voor het in de put komt, dit vraagt aanpassingen aan de afvoerleidingen. Kleinere tanks kan je ook aansluiten, maar op termijn is het interessanter ze te vervangen door een grotere.
- Is er een ventilatiesysteem [C](#) of [D](#)?
- Of op zijn minst luchtafvoer in de badkamer? Op welke manier wordt deze gestuurd: via de lichtknop, het vochtgehalte van de lucht of is hij enkel handmatig aan te zetten? Vochtgestuurde ventilatie is de beste optie.
- Wanneer er nog geen ventilatiesysteem C of D is, kan je nagaan of je dat eenvoudig kan plaatsen: een ongebruikte zolder, schouw, of ruimte achter een ingebouwde kast is nuttig om ventilatiebuizen te plaatsen.
- In dat geval moet je ook nagaan of je voor een ventilatiesysteem C of D zal kiezen. Een ventilatiesysteem C heeft natuurlijke toevoer nodig, zijn er hiervoor al ventilatieroosters op de ramen van de slaapkamers en leefruimtes voorzien? Let wel op: ventilatieroosters halen meer buitengeluid naar binnen.
- Zijn de ruimtes buiten het verwarmde (beschermd) volume goed geventileerd? Hebben de garage en kelder bijvoorbeeld voldoende grote openingen naar buiten toe?

Materiaalprestaties

Sommige materialen kom je liever niet tegen in je huis. Is er lood of asbest aanwezig, dan vervang je deze materialen best. Zo herken je ze:

- Wanneer je plannen hebt ontvangen, let dan op de woorden asbest of 'menuiserie'. In alle gebouwen opgetrokken en/of gerenoveerd tussen 1945 en 2001 kan asbest aanwezig zijn, bij (ver)bouwwerken uit de periode 1955 tot 1985 is de kans het grootst. In de loop van 2022 zal het verplicht worden om een asbestattest voor te leggen bij de verkoop van een huis.
- Zie je (vermoedelijke) asbestmaterialen aan de buitenkant, zoals leien tegen de gevel of op het dak of cementgolfplaten op een tuinhuis?



- Let ook binnen op de aanwezigheid van asbest: een witte pleisterlaag rond verwarmingsleidingen, vezelcement onderdakplaten of badkamer- en keukenkastjes van de jaren '60-'80 hebben een grote kans asbest te bevatten.



Best bekijk je op voorhand al eens wat [foto's van asbesthoudende producten](#), zodat je al geoefend bent in het herkennen ervan. Heb je het vermoeden dat er asbest aanwezig is in het huis, laat dan een [asbestinventaris](#) opmaken zodat je zeker bent waar het zich allemaal bevindt. Hierbij wordt van vermoedelijk asbesthoudende materialen een staal genomen en geanalyseerd in een labo. Materialen die uit één stuk bestaan en in goede staat zijn, kan je relatief makkelijk laten verwijderen of [zelf verwijderen](#) wanneer ze nog in goede staat zijn (mits voorzorgmaatregelen!). [Niet-hechtgebonden asbest](#), zoals asbest rond leidingen, brengt meer risico bij het verwijderen, waarbij dure voorzorgsmaatregelen horen. Ga dus op voorhand na [wie wat mag verwijderen](#).

Ook waterleidingen gemaakt van lood zijn een gezondheidsrisico. Je herkent ze via volgend stappenplan:



Voor het verwijderen ervan zal je dus op wat extra loodgieterskosten moeten rekenen.

Zal het huis een grote verbouwing vereisen, dan kan je tijdens het huisbezoek ook nagaan welke materialen je eventueel zou kunnen [recupereren](#).

Staat van het huis

Moest het huis vocht- of stabiliteitsproblemen hebben, dan ben je daar liefst zo snel mogelijk van op de hoogte. Daarom is het nuttig om een expert mee te nemen bij het huisbezoek. Neem vooral je tijd om samen volgende items te bekijken:

- Zijn er scheuren in de muren?
- Zie je verzakkingen in de vloeren?
- Zie je vochtplekken aan de buitenkant? Is er een waterkerende laag onderaan in de muren? Dit hangt meestal samen met de leeftijd van het gebouw: in huizen van voor de jaren '50 zal je ze niet vinden (tenzij ze later werden aangebracht), al betekent dat niet dat huizen die later gebouwd werden sowieso een waterkerende laag hebben.
- Is er binnen geen vocht of schimmel te bekennen? Bijvoorbeeld rond de ramen, onderaan de muur,.. Kijk eens achter een aantal meubels of onder tapijten om sporen van schade te zien.
- Vraag na welke muren dragend zijn en welke niet. Dit is goed om te weten wanneer je er enkele binnenmuren uit zou halen.
- Buigt de nok van het hellend dak niet door? Zijn de pannen in goede staat?

- Bij houten structuren let je op houtrot of sporen van parasieten en of het hout al behandeld werd hiertegen. Je puntig voorwerp komt hier van pas: wanneer je het makkelijk in het hout kan duwen, is het rot en moet het vervangen worden.

Tot slot

Het spreekt vanzelf dat iedereen op zoek is naar een huis of appartement dat het op al deze punten perfect doet. Dit maakt ze erg duur. Overweeg daarom ook woningen die bijvoorbeeld een minder ideale oriëntatie hebben of nog wat renovatiewerken vereisen, zolang je weet wat je koopt. Met deze checklist bij de hand, is dat al een pak eenvoudiger.