

OP JACHT NAAR HET IDEALE BOERDERIJTJE

Bij de aankoop van een huis komt veel kijken. Bouwtechnische staat, moment van oplevering, voorzieningen in de buurt, ligging van het huis, financiering: allemaal zaken waarop u als aspirant-koper moet letten. Voor het aankopen van een huis in het buitengebied komen hier nog enkele specifieke aandachtspunten bij. Landleven bezichtigt samen met een makelaar een boerderijtje en weegt de plussen en minnen.

WONEN TUSSEN WEG EN SPOORLIJN

IN DE ETALAGE VAN DE MAKELAAR HANGT EEN FOTO VAN EEN ALLERCHARMANTST BOERDERIJTJE IN EEFDE. HET IS TE KOOP VOOR DE AANTREKKELIJKE SOM VAN 485.000 EURO. BIJ EEN EERSTE BEZICHTIGING IS DIE RELATIEF LAGE PRIJS RAP VERKLAARD: HET HUIS IS KLEIN EN LIGT LANGS DE SPOORLIJN DEVENTER-ZUTPHEN.



LINKS: Aan de voorzijde is het huis van de weg afgeschermd door een knus tuintje. Rechts is de spoorwegovergang te zien.

BOVEN: De lichtinval in de slaapkamer is prachtig. Van deze kamer op de begane grond is ook een mooie werkkamer te maken.

ONDER: Door de bouw van het huis is de gang op de eerste verdieping een soort doolhof geworden, waar je gemakkelijk je hoofd stoot.

Deze T-vormige boerderij staat in een punt land, ingeklemd tussen de spoorlijn en een rustige weg. De voorzijde van het huis staat op korte afstand van de weg, maar is hiervan afgescheiden door een knus en door beukenhagen omsloten tuintje. In het tuintje vallen de reuzenhosta's op. Een ander opvallend detail aan de voorzijde is de welving van de voorgevel. Aan de bovenkant bolt de muur iets naar buiten. Het voegwerk



BOVEN: Doorkijkje naar de fraaie, kleine keuken.

ONDER: Van de gebinten in de woonkamer zijn twee raamwerken overgebleven. Ze geven de kamer een wat stoffige sfeer door hun constructie en hun oude lak.

RECHTS: De kleine kamertjes boven zijn smaakvol en hedendaags ingericht.

en de dakgoot getuigen ervan dat dit iets uit vroegere tijden is, iets dat hoort bij de oneffenheden van een oud huis. Zo op het oog is er constructietechnisch niets mis. Het bouwkundig rapport bevestigt dit. Aan de achterzijde van het huis zitten twee openslaande deuren op de plaats van de vroegere deeldeuren. Vanuit de woonkamer leiden die naar het terrasje.

KLIMOP

De achtergevel is begroeid met klimop. Dit is vaak niet zo gunstig voor het voegwerk en kan een muur aan de binnenzijde vochtig maken. Dat laatste lijkt niet het geval, en bovendien geeft zo'n groene klimmer in de zomer een sfeervolle aanblik. De klimop slingert door naar een schuurtje links van het huis. Dit bouwwerkje maakt een wat kneuterige indruk met zijn

bitumen dak en zijn schrootjeswanden. Aan de andere kant: het biedt bergruimte en dat is alleen maar gunstig voor mensen die veel willen opslaan. Afbreken en – met vergunning – op een andere plaats een mooiere schuur bouwen, is ook een optie. De paardenstal op het erf is een hele nette, met twee boxen. Het enige minpuntje zijn de asbestgolfplaten die erop liggen, al zijn ze in goede staat. De eerstkomende tientallen jaren kunnen ze zonder problemen op de stal blijven liggen. Naast de stal is een stukje grasland voor een paar erfieren.

KEUKEN LONKT

De mooiste plek in het huis is de keuken. Niet al te groot, maar hagelnieuw en in de juiste stijl voor een landelijk huis. Stenen vloer, hardstenen werkblad, 6-pits Borettifornuis. Zo'n keuken lonkt. Met zijn twee donkerbruine raamwerken doet de woonkamer iets minder aantrekkelijk aan. Overblijfselen van oude gebinten zijn hier als twee losse, functieloze ramen blijven staan. Oude elementen in een huis zijn mooi als ze op een respectvolle manier zijn verwerkt. Dat is hier minder het geval. Naast de woonkamer bevindt zich de ouderlijke slaapkamer. De lichtinval door de twee openslaande deuren is allesbepalend en maakt deze ruimte tot een heerlijke kamer. Toilet en douche zijn ook beneden. Op de eerste verdieping vindt u een kronkelende

gang en drie kleine ruimtes. Dit levert twee kleine kinderkamers en een overloop als wasruimte op. De kamertjes zijn met weinig middelen en de juiste kleurkeuze om te toveren tot een kinderparadijs. Sanitair is er niet op deze verdieping. In dat opzicht moeten de bewoners niet al te veeleisend zijn.

HUIZENPRIJS

Qua inhoud is deze boerderij met 490 kuub niet groot. De ruimte is geschikt voor een klein gezin. De huidige bewoners willen verhuizen naar een meer stedelijk gebied, zodat hun jonge kinderen dicht bij vriendjes en school zitten. In het uur dat de bezichtiging in beslag neemt, is de trein vier keer voorbijgekomen. De laatste keer al ongemerkt. Het is een bekend fenomeen dat je een trein na verloop van tijd niet meer hoort langskomen. Dit treinverkeer is wel een aspect om rekening mee te houden als u het huis ooit weer wilt verkopen. Last of geen last, het blijft de prijs drukken. Daar staat tegenover dat de omgeving rondom de boerderij de goudkust van Deventer en Zutphen wordt genoemd. Buitenwonen tussen deze twee Hanzesteden is heel populair. De prijzen van veel woningen in deze regio zijn dermate hoog, dat ze voor veel mensen niet op te brengen zijn. Daarop vormt dit boerderijtje een gunstige uitzondering.

*Makelaar Pauline Pasveer:
‘Informeer of er een woonbestemming
op een boerderij zit’*



Een boerderij is nog geen huis

“Wat je niet ziet, is in het buitengebied veel belangrijker dan in de stad.” Makelaar Pauline Pasveer doelt hiermee op plannen, rechten en plichten. “Kunnen wonen in een boerderij hoeft niet per definitie te betekenen dat er een woonbestemming op zit. Het kan net zo goed de bedrijfs-woning zijn van een agrarisch bedrijf. Wanneer het bedrijf stopt, mag je er als koper dan niet per definitie gaan wonen.” Zelfs al is de gemeente bereid de functie van het betreffende pand in het bestemmingsplan te wijzigen in ‘wonen’, dan kan dit voor grote problemen zorgen bij de financiering. De bank wil namelijk zekerheid en een huis zonder woonbestemming is nu eenmaal minder waard.

Aandachtspunten bij de aankoop

- Ga na of de boerderij van uw dromen in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) ligt. Als dat zo is, bestaat de kans dat zich vroeg of laat intensieve varkens- of pluimveebedrijven in de omgeving gaan vestigen.
- Controleer hoe het zit met vruchtgebruik, recht van overpad, exacte eigendomsverhoudingen en een eventuele monumentenstatus. Deze zaken kunt u niet aflezen aan de buitenkant van een huis.
- Bekijk of de boerderij is aangesloten op de riolering. Een agrarisch bedrijf kan een vrijstelling hebben om op de mestput te mogen lozen. Als particulier draait u in zo’n geval op voor de aansluiting op het riool.
- Wees alert op houtwormen en boktorren in de houten delen van huis en schuur. Ze vragen om een goede inschatting van de schade en de kosten van bestrijding.
- Zit er asbest dakbeschot onder het rieten dak? Dat kan geen kwaad als u er van afblijft, maar zorg dat u ervan op de hoogte bent.
- Is de olietank gesaneerd? Zo niet, dan hangt het van de ernst van de vervuiling af hoe moeilijk of makkelijk de sanering verloopt.

Gezamenlijk aankopen?

Pas op met de gezamenlijke aankoop van een boerderijtje. Met twee stellen iets kopen lijkt leuk en is beter te behappen. Makelaar Pauline waarschuwt: “De kans is groot dat er geen twee gezinnen in één boerderij mogen wonen. Dat het huis twee huisnummers heeft, zegt niet zoveel. Een boerderij heeft een dubbele woonbestemming nodig en dat keurt een gemeente niet zomaar goed.”

Erf bepalend bij (ver)koop

Een grondoppervlak van 3.500 vierkante meter is niet veel voor een beetje aardige tuin, een moestuin, een houtsingel, wat kippen en vooral voor het gevoel van vrij wonen.

Het erf is bovendien heel bepalend voor de waarde van een oude boerderij.

Een slimme verkoper kan de waarde van zijn huis gemakkelijk verhogen door zijn erf aan te kleden met een paar mooie rododendrons, een gemaaid gazon met gestoken kantjes en een aangeveegd plaatsje. Deze zaken geven huis en erf al snel een aantrekkelijk aanzien. Voor de slimme koper is het zaak om te letten op de grotere investeringen die nodig zijn voor een fraai erf. Oude bomen op het erf zijn letterlijk en figuurlijk onbetaalbaar. Verder is het aanleggen van verharding kan een kostbare zaak zijn.

Constructie in gevaar

In en aan veel oude boerderijen zijn in de loop der jaren veel zaken veranderd. Een gebint kan zijn weggezaagd en geschoord. Makelaar Pauline: "Vooral bij het hallehuistype in het oosten van Nederland is het bintwerk belangrijk. Als je daar in gaat zagen en schoren, gaat de hele constructie wankelen. Beoordeel scheuren in muren daarom ter zake kundig. Is het een zetscheur, dan is er niets aan de hand. Maar een scheur kan ook duiden op een zwak punt in de draagconstructie."



Te weinig bijgebouwen

Bijgebouwen heeft een boerderijtje al snel te weinig. "Als je buiten woont, heb je meer spullen. Meer gereedschap, wellicht ook een zitmaaier, en misschien wil je huisvesting voor wat kleinvee. Buiten ontdek je vaak hoe veel je onder dak moet brengen." Wie denkt dat hij er 'gewoon' een schuur bij kan bouwen, kan bedrogen uitkomen. Gemeentes hanteren strakke eisen als het gaat om bouwen op het eigen erf.

Schatgraven

"Naast verborgen gebreken herbergt een oude boerderij ook veel verborgen schatten", weet Pauline Pasveer uit eigen ervaring. Mooie estrikvloeren die onder het tapijt verscho- len gaan, paneeldeuren en betegelde muren die verstopt zitten achter wandjes van gips- plaat. Authentieke balkenlagen die zijn weggemoffeld onder een zachtboard plafond. Er wordt veel verprutst, maar niet zelden is het onherstelbaar. "De sfeer waar iedereen naar zoekt, is er dan niet meer. Het kost vreselijk veel werk en geld om die terug te brengen." Aan de andere kant hoeven boerderijtjes niet allemaal openluchtmusea te worden. "Als de authentieke elementen er niet meer zijn, is een modern, strak interieur misschien wel net zo mooi in een oude boerderij. Sfeer kun je tenslotte op meerdere manieren creëren."