

*bouw
bewust*

Tips na oplevering

Zo begint u goed



Februari 2026

Lont

*Gefeliciteerd met de oplevering van uw nieuwe woning!
Wij hopen dat u er met veel plezier gaat wonen.*

*In dit document vindt u praktische tips en belangrijke
aandachtspunten voor de eerste periode na de oplevering.*



Schoonmaak: gebruik de juiste schoonmaakmiddelen

Uw woning is bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegels en ramen zijn schoon. Toch wilt u waarschijnlijk zelf nog schoonmaken voordat u er gaat wonen.

Agressieve schoonmaakmiddelen kunnen vlekken of krassen veroorzaken op (vers) schilderwerk, sanitair en beglazing, maar ook houtwerk, natuur- en kunststeen, tegelwerk en kunststof kunnen beschadigen door verkeerde middelen te gebruiken. Lees altijd de verpakking en volg de aanwijzingen.

- Gebruik milde, niet-schurende middelen voor tegels;
- Kies producten op basis van natuurlijke grondstoffen, zoals groene zeep;
- Gebruik geen alcohol of spiritus op verf op waterbasis;
- Vermijd schuursponsjes; ze maken krassen op kranen en sanitair;
- Meng nooit schoonmaakmiddelen; dit kan gevaarlijk zijn;
- Doseer goed: dat is beter voor milieu en portemonnee;
- Houd schoonmaakmiddelen buiten bereik van kinderen en let op gevarensymbolen;
- **Belangrijk:** voor de afwerking van wanden, vloeren en plafonds moeten deze ondergronden goed droog zijn. Maak deze daarom droog schoon.



Droogstoken en ventileren: vocht eruit, frisse lucht erin

Bij oplevering zit er veel bouwvocht in uw woning. Dit verdwijnt langzaam. Verwarmen en ventileren helpt. Het kan meer dan een jaar duren voordat al het bouwvocht uit de woning weg is.

- Stook in de eerste weken gelijkmatig, niet te hard. Laat de thermostaat 's nachts ook op minimaal 15°C staan;
- Verwarm alle ruimtes zo gelijkmatig mogelijk, ook slaapkamers en zolder. Dit om (grote) krimpscheuren in materialen en onnodige verkleuringen te voorkomen of te beperken;
- Ventileer goed vanaf dag één: roosters open, ramen op een kier. Onvoldoende ventileren kan leiden tot vlekken op wanden en plafonds;
- Vermijd rook, wierook en kookdampen tijdens het droogproces van sierspuitwerk of andere stukadoorsafwerkingen;
- Ventileer 24 uur per dag voor gezonde lucht;
- Heeft u mechanische ventilatie? Laat deze altijd aan, ook op laagste stand;
- Zet ventilatie op hoogste stand tijdens koken en douchen;
- Houd binnendeuren en keukenkastjes op een kier. Zet meubels 5 cm van de muur;
- Verwijder condens op ramen;
- Schimmel? Laat eerst drogen, borstel daarna voorzichtig weg.

Condens op de tegels of spiegels? Heel normaal

Beslaan tegels of spiegel tijdens het douchen? Dat betekent niet dat de ventilatie niet goed werkt. De warme, vochtige lucht condenseert op koude oppervlakken en vormt druppels. Het ventilatiesysteem zorgt ervoor dat dit vocht na verloop van tijd verdwijnt.

Tips:

- Zet tijdens het douchen de ventilatie op de hoogste stand.
- Laat de ventilatie minimaal een half uur na het douchen op de hoogste stand staan, met de badkamerdeur dicht. Zo kan het vocht goed worden afgevoerd.

Waterinstallatie: wat moet u weten?

Uw woning heeft een koud- en warmwaterleidingnet van kunststof leidingen. Bij een lekkage kunt u de hele installatie afsluiten.

Waterslag

Soms hoort u een 'bonkend' geluid in de waterleiding. Dit heet waterslag. Het ontstaat als de waterstroom plotseling stopt, bijvoorbeeld bij het abrupt sluiten van een kraan of het starten/stoppen van een pomp.

Lekkage

- Ontdekt u een lekkage? Sluit eerst alle kranen.
- Blijft het radertje van de watermeter (in de meterkast) draaien? Dan is er waarschijnlijk een lek in de leiding. Bel in dat geval direct de installateur. Het telefoonnummer staat op de servicemelding-sticker in uw meterkast.

Water afsluiten

U kunt het water afsluiten door de hendels aan weerszijden van de watermeter haaks op de leiding te draaien.



Waterleidingen doorspoelen: zo voorkomt u problemen

Bij oplevering van uw woning is het belangrijk om de waterleidingen goed door te spoelen. Dit geldt ook als u langere tijd niet thuis bent geweest.

- Spoel eerst alle leidingen met koud water minimaal 1 minuut in een rustige straal (niet vernevelen).
- Laat daarna warm water op de hoogste temperatuur 5 minuten lopen. Dit verkleint de kans op legionella.

Goed om te weten:

- Bij regelmatig gebruik wordt het water vanzelf ververs.
- De temperatuur van het warmwaternet moet minimaal 60 °C zijn, zodat legionella geen kans krijgt

Voorkom overbelasting van elektra



Een groep van 16 Ampere kan maximaal 3.680 Watt (bijna 3,7 kW) aan.

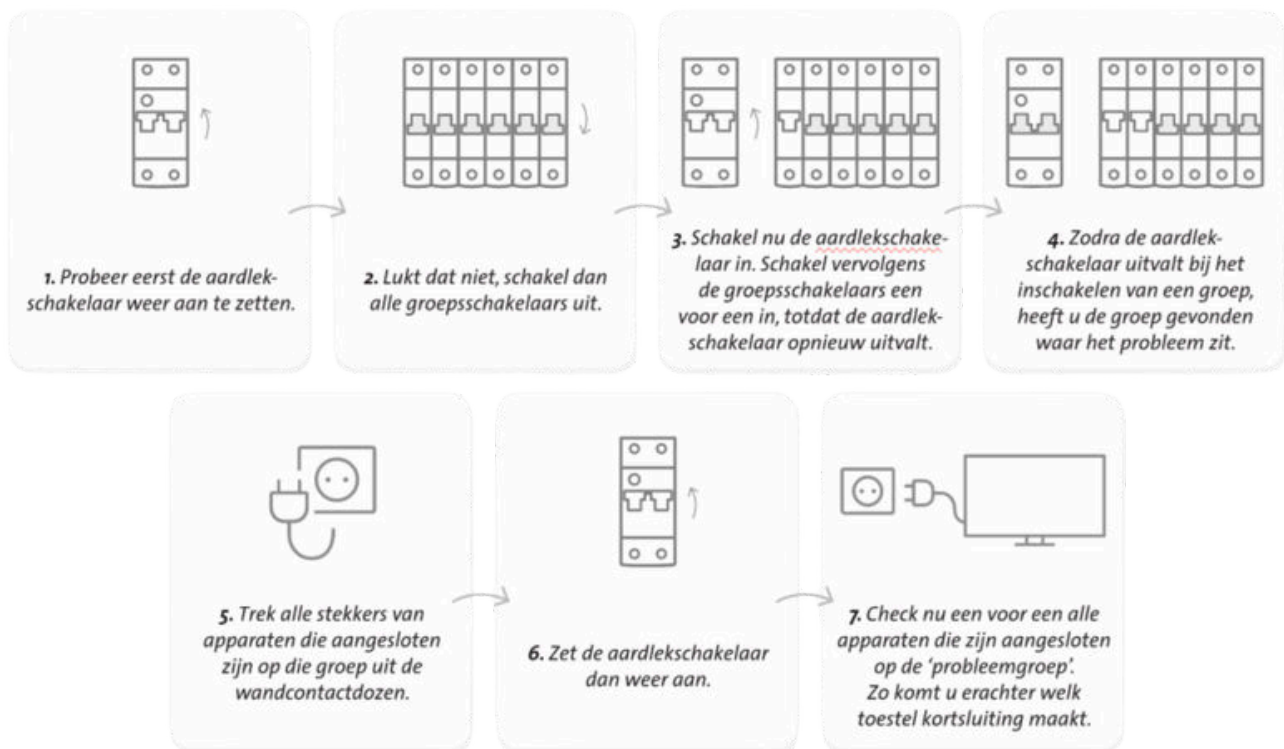


Apparaten zoals wasmachines, ovens, drogers en vaatwassers gebruiken veel stroom. Deze apparaten moeten op een eigen groep worden aangesloten. Op deze speciale groepen mogen geen andere apparaten worden aangesloten.

Wat te doen bij uitval van de aardlekschakelaar?

Als de aardlekschakelaar uitvalt, is er meestal sprake van een storing of een defect apparaat.

Advies:



Elektrische installatie: veilig werken

Uw elektrische installatie voldoet aan alle wettelijke veiligheidsvoorschriften (NEN 1010). Wilt u iets wijzigen of uitbreiden? Laat dit altijd doen door een erkend installateur. In de meterkast vindt u een groepschema. Hierop staat welke schakelaars, stopcontacten en lichtpunten op welke groep zijn aangesloten.

Handige tips voor elektrawerkzaamheden:

- Voor eenvoudige klussen, zoals het ophangen van lampen, gebruikt u geïsoleerde schroevendraaiers (veilig en ook voor andere klussen te gebruiken), een spanningszoeker om te controleren of er stroom op staat (test deze eerst in een stopcontact) en een striptang (voor het strippen van draden).
- Installatiedraad trekken? Gebruik altijd een professionele trekveer (staal of kunststof).
- Loze leidingen hebben een controledraad. Gebruik deze alleen om de trekveer door te voeren, niet als trekveer zelf.
- Trek kabels altijd met twee personen: één voert in, de ander trekt.
- Heeft u een losstaande berging? Er ligt een kabel tussen woning en berging. Graaf eerst een proefsleuf om de ligging en diepte te controleren voordat u gaat graven.
- LED-verlichting aanbrengen? 230V LED kunt u direct aansluiten. Bij 12V of 24V LED is een trafo nodig (geldt ook voor halogeen). Wilt u LED op een dimmer aansluiten? Controleer of lamp en dimmer geschikt zijn. Vraag zo nodig advies aan uw installateur.

Aansluitingen telefonie/data

Goed om te weten:

- De huisaansluiting loopt vanaf de openbare weg naar uw woning. Kies zelf een provider én sluit een abonnement af.
- KPN legt alleen nog een aansluiting op het kopernetwerk aan als dit in uw wijk aanwezig is en u een abonnement afsluit.

Vocht in kruipruimte

Staat er water in de kruipruimte? Dit komt vaak voor in Nederland. Dit is normaal en geen reden tot zorg.

Scheurtjes? Heel gewoon

Krimpscheurtjes ontstaan bijna altijd in nieuwbouwwoningen. Dit komt door het drogen en werken van materialen. Omloopscheuren langs plafonds en hoeken kunt u zelf dichtmaken met overschilderbare acrylaatkit. We adviseren om hiermee tenminste tot na het eerste stookseizoen te wachten.

Veiligheid en bevestigen

Veilig boren en bevestigen van voorwerpen

In wanden zitten leidingen voor elektra en water. Voorkom schade! Deze valt niet onder de garantie.

- ⚠ Vermijd boren bij stopcontacten en waterpunten. Elektraleidingen naar schakelaars en wandcontactdozen kunnen omhoog, omlaag of schuin overdwars lopen.
- ⚠ Leidingen kunnen ook aan de andere kant van de wand zitten.
- ⚠ Boor niet te diep; binnenwanden zijn over het algemeen maar 10 cm dik.



Niet boren of frezen in vloeren en plafonds

In vloeren en plafonds zitten leidingen voor water en elektra. Boren, nagelen of frezen kan schade veroorzaken. Deze schade valt niet onder de garantie.

- ⚠ Boor, spijker of frees niet in vloeren.
- ⚠ Vermijd boren in plafonds; daar lopen ook leidingen.

Iets aan de gevel bevestigen? Let op!

Het metselwerk (of andere gevelafwerking) is geen dragende constructie. Het beschermt tegen regen en wind, maar zware voorwerpen zoals zonneschermen moeten goed worden bevestigd.

- ⚠ Maak zonneschermen of windschermen nooit alleen aan het metselwerk vast.
- ⚠ Zorg voor speciale bevestiging aan het casco (de dragende constructie) om windkrachten goed te kunnen opvangen.

Binnenafwerking

Wanden afwerken? Zo pakt u het aan

Bij oplevering zijn de wanden meestal behangklaar. Dat betekent: geschikt om behang aan te brengen. Maar niet elk behang kan direct op de wand. Hoe gladder het behang, hoe gladder de ondergrond moet zijn.

Dikker behang (zoals glasweefsel met structuur):

- Controleer de wand op oneffenheden en schuur deze weg.
- Vul gaatjes voor een mooi resultaat.

Glad behang (vliesbehang):

- Zorg dat de ondergrond strak en glad is. Vaak is een extra stuclaag nodig (sausklaar maken).
- Vraag advies aan een schilder of behanger.

Harde wandafwerking? Even geduld

Vanwege de kans op scheuren raden we harde afwerkingen, zoals stucwerk, sierpleister of schuurwerk, direct na oplevering af.

- Wacht met aanbrengen minimaal tot na het eerste stookseizoen.
- Wilt u niet wachten? Besteed dan extra aandacht aan hoeken en aansluitingen op andere materialen door naden in te snijden of af te plakken met gaasband.

Dilatatievoeg: wat hiermee te doen?

Het kan zijn dat er in een wand een dilatatievoeg zit. Deze is nodig om werking in de constructie op te vangen. Zo werkt u een dilatatievoeg netjes af:

- Glasvliesbehang kan gewoon over de voeg heen.
- Zet de dilatatie door in harde wandafwerking om de kans op scheuren te beperken.

Dakplaten afwerken: zo doet u dat

Onder het schuine dak zitten platen van multiplex of spaanplaat. Deze kunt u netjes afwerken op verschillende manieren.

- U kunt de platen behangen, schilderen, beitsen of sausen.
- Gebruik altijd ademende producten. Zo voorkomt u dat vocht achter de afwerking blijft zitten.

Vloeren en verwarming

Vloerafwerking: let op de basis

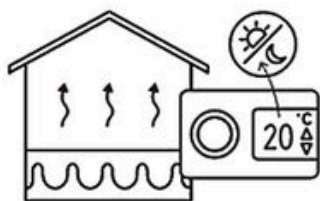
De dekvloer is vlak genoeg voor een vloerafwerking zoals tapijt. Voor andere vloeren gelden strengere eisen.

- Voor het aanbrengen van pvc, parket, linoleum of grote tegels is het over het algemeen nodig om de vloer eerst te (laten) egaliseren.
- Kies voor vloerafwerking die geschikt is voor vloerverwarming.
- Volg het advies van de vloerenleverancier goed op.
- Bij steenachtige vloeren: stem werkzaamheden af op de constructie van de ondervloer en verdeel de vloerafwerking indien nodig in vakken (dilateren) om scheuren te voorkomen.
- Wordt een vloerafwerking verlijmd? Laat het materiaal eerst acclimatiseren in de ruimte.
- Laat vaststellen dat de vloer droog genoeg is (door vochtmetingen via de vloerenleverancier).
- Houd voldoende ruimte onder binnendeuren vrij voor ventilatie.
- Bevestig plinten met montagekit. Zwevende dekvloer? Monteer plinten los van de vloer om geluidsoverdracht te voorkomen.
- Voor vloerafwerking in appartementen geldt: check wat hierover vastgelegd is in de akte, het huishoudelijke reglement of andere regels van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Het aanbrengen van harde vloeren is over het algemeen niet toegestaan vanwege geluidsoverdracht.

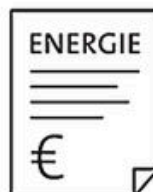
Opstookprotocol: wel of niet uitvoeren?

Bij lage temperatuur vloerverwarming (30–40 °C) is een opstookprotocol niet nodig. U kunt het systeem rustig in gebruik nemen.

Vloerverwarming: tips



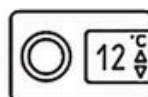
Vloerverwarming reageert traag op veranderingen. Daarom adviseren wij de vloerverwarming op één constante temperatuur in te stellen, zowel voor dag als nacht.



N.B. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken, dan wanneer u de thermostaat altijd in dezelfde stand laat staan.



Gaat u langere tijd weg, zet de thermostaat dan niet uit maar op een lagere stand.



In het late voorjaar en de zomer kunt u de thermostaten terugzetten naar bijvoorbeeld 12 graden, zodat er geen warmtevraag ontstaat.

Misverstanden over koelen met een warmtepomp

Er bestaat soms verwarring tussen koelen met een warmtepomp en een airco. De werking is echter anders. Een warmtepomp is primair ontworpen om te verwarmen. Sommige warmtepompen zijn daarnaast uitgevoerd met een koelfunctie. Daar waar bij verwarmen warm water door de vloerverwarmingsbuizen gaat, circuleert er tijdens het koelen koel water door de vloerverwarmingsbuizen. Daardoor voelt het niet als een koude luchtstroom, maar kan het er wel voor zorgen dat de binnentemperatuur enkele graden lager blijft.

Een airco is specifiek ontworpen om lucht snel en krachtig te koelen. Koude lucht wordt direct de ruimte in geblazen, waardoor de temperatuur snel daalt.

Kortom: een warmtepomp draagt bij aan een aangenamer binnenklimaat, maar koelen met een warmtepomp is niet hetzelfde als een aircosysteem. Het is meer een “temperatuurbeperving” dan een echt snelle koeling.

Specifieke woningonderdelen

Trappen: geef hout de tijd

Traptreden (en stootborden) zijn van vurenhout en bij oplevering voorzien van grondverf. Na oplevering droogt het hout nog, waardoor kleine scheurtjes kunnen ontstaan en de trap wat kan kraken.

- Wacht minimaal een jaar met afwerken of bekleden.
- Kies voor lak volgens advies van een verfspecialist, het aanbrengen van tapijt of pvc kan natuurlijk ook.
- Krimpnaden tussen trap en wand kunt u dichtmaken met overschilderbare kit. Wacht hier ook minimaal een jaar mee.

Binnendeuren: voorkom kromtrekken

De binnendeuren zijn afgelakte opdekdeuren. Ze zijn gevoelig voor vocht.

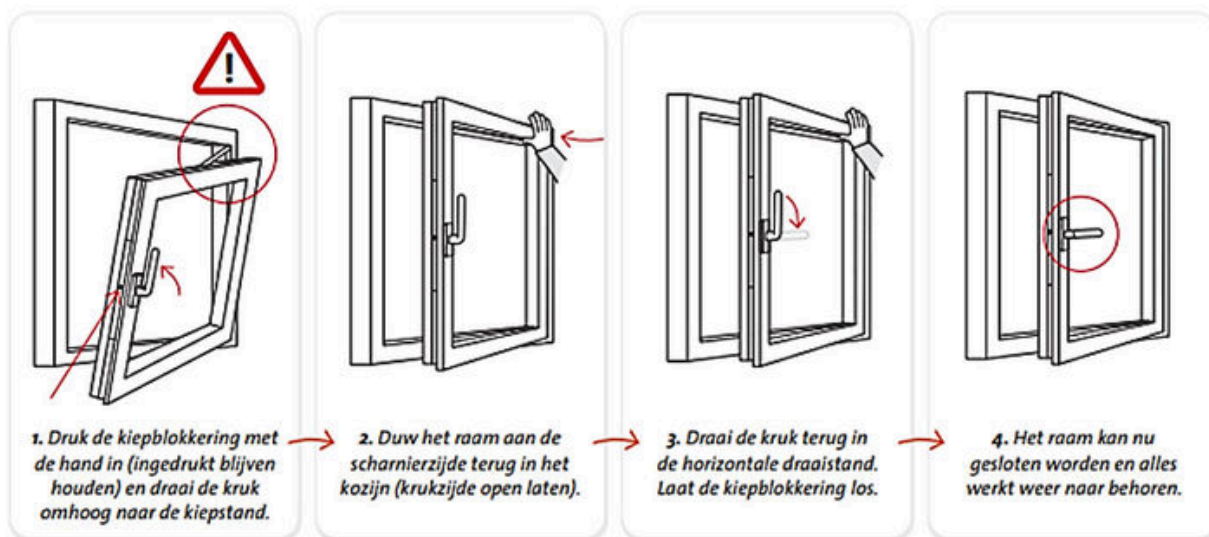
- Maak schoon met niet-bijtende, niet-schurende middelen.
- Laat deuren nooit helemaal open staan tegen een vochtige muur (om kromtrekken te voorkomen). Laat deuren halfopen en zet ze ‘vast’ (bijvoorbeeld met een lege closetrol).
- Haal deuren niet uit de kozijnen; los neerzetten kan kromtrekken veroorzaken.

Draaikiepramen: voorzichtig bedienen

Draaikiepramen hebben een kwetsbaar sluitsysteem. Onjuist gebruik kan problemen geven.

- Zet de hendel altijd eerst in de gesloten stand voordat u wisselt van stand.

Soms veert de kiepblokkering tijdens het openen van het raam niet terug in de blokkeerstand. Het raam opent dan tegelijk in de draai- en de kiepstand. Het raam hangt dan nog maar aan één punt en lijkt 'eruit te vallen'. Probeer vooral niet om het raam met kracht te sluiten of dicht te draaien. Dit probleem lost u doorgaans op een simpele manier op:



Voorkom thermische breuk in glas

Grote temperatuurverschillen in een ruit kunnen glas laten barsten.

- ⚠ Vermijd situaties waarin glas plaatselijk veel warmer of kouder wordt.
- ⚠ Voorkom een thermische breuk:



Wijzigingen na oplevering: wat moet u weten

Wilt u na oplevering grote veranderingen of een verbouwing uitvoeren? Soms is een omgevingsvergunning nodig.

Advies:

- Neem contact op met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van uw gemeente.
- Kijk op www.omgevingsloket.nl om te zien of u een vergunning nodig heeft.

Let op: verbouwen zonder deskundig advies kan leiden tot schade.

Belangrijk om te weten:

- Verbouwingen vallen niet onder de Woningborg-garantie.
- Is de verbouwing vakkundig uitgevoerd en blijft de bestaande constructie intact? Dan blijft de garantie op de rest van uw woning geldig.

Dragende en niet-dragende muren

- Buitenmuren en woningscheidende wanden zijn dragend. Ook knieschotten op zolder kunnen dragend zijn uitgevoerd. Deze kunt u niet zomaar verwijderen.
- Wilt u iets aanpassen? Laat dit altijd doen door een deskundige en vraag zo nodig toestemming bij de gemeente.

Extra dakramen? Denk aan de constructie

Wilt u een extra dakraam (laten) plaatsen? Dat kan, maar het moet goed gebeuren. Als u een opening maakt in het dak, haalt u een deel van de draagkracht weg. Zonder extra maatregelen kan het dak gaan doorhangen.

- Laat het werk altijd uitvoeren door een vakman.
- Zorg dat de sparing in het dak constructief wordt opgevangen, zoals met lateien of een versterkende omlijsting.
- Laat indien nodig een constructeur berekenen welke aanpassingen nodig zijn.

Consequenties voor garantie

Bij gebreken aan gewijzigde onderdelen moet u kunnen aantonen dat het probleem niet door de verbouwing is ontstaan.

Tuin aanleggen

Voorkom wateroverlast

Na oplevering kan er soms wateroverlast in de tuin ontstaan. Dit gebeurt vooral bij slecht doorlatende grond of tuinen die helemaal bestraat zijn. Door de tuin slim te (laten) ontwerpen kunt u wateroverlast beperken. Tips voor uw tuinontwerp:

- Leg bestrating op afschot, zodat water wegloopt van de woning naar de perceelsgrens of het achterpad.
- Kies voor een mix van waterdichte en waterdoorlatende bestrating, zoals grind.
- Zorg voor afvoermogelijkheden: afvoergoten, grindkoffers en/of drainage.
- Houd bestrating bij kozijnen minimaal 20 mm lager dan de dorpel en plaats daar een grindkoffer voor goede waterafvoer.
- Laat ventilatieopeningen in de gevel vrij.
- Combineer bestrating met gras en planten. Woel de grond goed om en verbeter deze indien nodig voor betere waterdoorlatendheid.
- Kies liever een groene erfafscheiding dan een houten schutting.
- Plant geen bomen of grote struiken boven leidingen en ook niet te dicht bij de woning.
- Vermijd klimplanten tegen gevels, houten bekleding en kozijnen; ze kunnen schade veroorzaken.
- Houd bij graafwerk rekening met leidingen in de grond.
- Houd de gevel en het dak bereikbaar voor onderhoud.

Regels voor bouwwerken in de tuin

Voor schuren, hokken en erfafscheidingen gelden regels. Informeer altijd bij uw gemeente wat wel en niet mag. Soms is een omgevingsvergunning nodig.

Erfafscheiding: overleg met uw buren

Wilt u een erfafscheiding plaatsen? Overleg altijd met uw buren. Volgens de wet (burenrecht) is een erfafscheiding op de eigendomsgrens gemeenschappelijk. Beide buren zijn verantwoordelijk voor plaatsing, onderhoud en kosten. Plant geen hoge bomen binnen twee meter van de erfafscheiding.

Berging of garage: let op vocht

De meeste bergingen en garages zijn gemaakt van halfsteens metselwerk of houten/kunststof delen. Deze ruimtes zijn niet verwarmd en daardoor vaak vochtig.

Advies:

- Bewaar hier geen vochtgevoelige spullen.
- Behandeling van de buitenzijde met een waterafstotend middel kan iets helpen, maar het blijft een onverwarmde ruimte. Houd er rekening mee dat de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten.
- Houd ventilatieopeningen in de gevel vrij; plaats er geen meubels of andere objecten voor.

