



YOSHUA *Visuals*

VOORBEREIDING OP DE FOTOSHOOT

Zo maak je je woning *fotoklaar.*

Een complete handleiding voor verkopers en makelaars. Wat je opruimt, wat juist mag blijven staan, en waarom dat het verschil maakt tussen doorscrollen en doorklikken.

PER RUIMTE UITGEWERKT

INCLUSIEF CHECKLIST

OOK VOOR DE TUIN

Yoshua Visuals

Vastgoedfotografie, video, drone, 360° en NEN 2580 meetrapporten

yoshuavisuals.nl

06 43 65 50 10

Een koper scrolt op Funda in een paar seconden langs tientallen woningen. In die seconden bepaalt de eerste foto of hij doorklikt of doorscrollt. Opruimen is daarom geen bijzaak, het is het goedkoopste dat je kunt doen om je woning beter te verkopen.

01

Meer ruimte

Een lege vloer en een leeg aanrecht laten zien hoe groot een ruimte werkelijk is. Spullen vullen niet alleen de kamer, ze vullen ook de foto.

02

Meer licht

Volle vensterbanken en dichte gordijnen houden licht tegen. Hoe meer daglicht binnenkomt, hoe warmer en ruimer het beeld wordt.

03

Meer verbeelding

Een koper wil zichzelf zien wonen. Jouw vakantiefoto's en schoolroosters staan dat letterlijk in de weg.

Het gaat niet om schoonmaken

Een schone woning is fijn, maar dat is niet waar het hier om draait. Het draait om **rust in beeld**. Een kamer kan brandschoon zijn en toch rommelig ogen doordat er twintig kleine voorwerpen in staan. Andersom kan een kamer met wat stof prima op de foto komen als de lijnen rustig zijn.

Denk bij elk voorwerp: voegt dit iets toe aan het beeld, of leidt het af? Bij twijfel gaat het weg. Je kunt het na de shoot gewoon weer terugzetten.

De drie gouden regels

1

Weg met alles wat persoonlijk is

Familiefoto's, post, agenda's, medicijnen, diploma's, religieuze en politieke voorwerpen. Een koper moet zich jouw huis kunnen voorstellen als zijn huis.

2

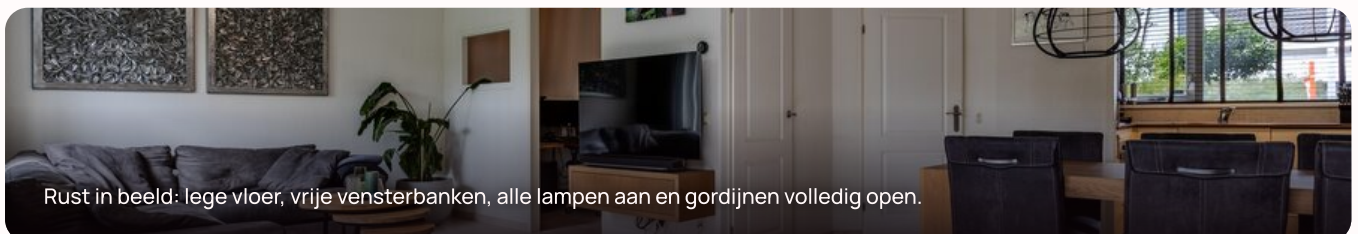
Weg met alles wat klein en los is

Afstandsbedieningen, opladers, pennen, sleutels, magneetjes, prullenbakjes, losse kabels. Tien kleine dingen zijn visueel drukker dan een groot meubelstuk.

3

Laat staan wat sfeer geeft

Een grote plant, een schaal met citroenen, een opgemaakt bed, een net gevouwen plaid. Een woning moet niet steriel worden, hij moet uitnodigend zijn.



Rust in beeld: lege vloer, vrije vensterbanken, alle lampen aan en gordijnen volledig open.

Verspreid het werk. Alles op de ochtend van de shoot proppen levert stress op en dat zie je terug in het resultaat.

Een week vooraf

- Loop met een kritische blik door het huis en maak per ruimte een lijstje.
- Regel opslag voor wat weg moet: lege dozen, de garage, de zolder of tijdelijk bij familie.
- Vervang kapotte lampen en zorg dat alle lampen in een ruimte dezelfde kleur licht geven.
- Laat de ramen lappen, binnen en buiten. Dit is de meest onderschatte stap.
- Maai het gras, knip de heg en verwijder onkruid tussen de tegels.
- Repareer kleine zichtbare mankementen: een losse plint, een afbladderend kozijn.

De dag ervoor

- Ruim alle ruimtes leeg volgens de lijstjes per ruimte verderop.
- Was en berg de vaat op, ook wat in de vaatwasser staat.
- Doe de was en berg alle wasrekken en wasmanden op.
- Maak de bedden op met strak, neutraal beddengoed zonder kreuken.
- Verstop kattenbakken, voerbakken, manden en speelgoed van huisdieren.
- Zet auto's, fietsen, containers en aanhangers uit het zicht.

Een uur vooraf

- Doe alle lampen aan, ook overdag en ook in ruimtes waar we nog niet zijn.
- Open alle gordijnen, rolgordijnen en jaloezieën volledig.
- Klap toiletdeksels dicht en hang handdoeken recht.
- Zet stoelen recht aan tafel en schud de kussens op.
- Loop nog een keer rond met een lege doos voor wat je over het hoofd zag.
- Zet de verwarming op een normale stand, zodat ramen niet beslaan.

Over het weer en het tijdstip

Ik plan de shoot zoveel mogelijk op het moment dat het licht in jouw woning het mooist valt. Bij een tuin op het zuiden is dat vaak anders dan bij een tuin op het noorden. Regen is zelden een probleem voor binnenfoto's, voor drone en buitenfoto's kijken we samen of verplaatsen zinvol is.

Per ruimte staat hieronder wat weg moet en wat juist mag blijven staan. Het is bewust uitgebreid, dus pak eruit wat op jouw woning van toepassing is.



Hal en entree

OPRUIMEN

- ✗ Alle schoenen, ook die netjes op een rek staan
- ✗ Jassen aan de kapstok, laat hem helemaal leeg
- ✗ Paraplu's, tassen, boodschappentassen
- ✗ Post, folders en sleutels op het kastje
- ✗ Deurmatten die versleten of gekleurd zijn
- ✗ Losse dozen, pakketjes en statiegoed

MAG BLIJVEN

- ✓ Een strakke, neutrale deurmat
- ✓ Een spiegel, mits schoon en recht
- ✓ Een enkele plant of vaas op het kastje
- ✓ Een kunstwerk aan de wand

Waarom. De hal is de eerste indruk bij een bezichtiging en vaak een smalle ruimte. Alles wat er staat maakt hem visueel nog smaller.



Woonkamer



OPRUIMEN

- ✗ Familiefoto's en persoonlijke lijstjes
- ✗ Afstandsbedieningen, opladers en kabels
- ✗ Losse tijdschriften, kranten en post
- ✗ Speelgoed en spelletjes
- ✗ Wasgoed, plaids die er slordig bij liggen
- ✗ Snoeren van tv en stereo, bind ze weg
- ✗ Volle vensterbanken, houd er maximaal twee dingen op
- ✗ Prullenbakken en waskorven
- ✗ Te veel kleine kussens, houd er twee of drie per bank

MAG BLIJVEN

- ✓ Een grote plant of een boom in een mooie pot
- ✓ Een net gevouwen plaid over de bank
- ✓ Een gestapeld setje boeken op de salontafel
- ✓ Kaarsen, mits ze niet half opgebrand zijn
- ✓ Een neutraal kunstwerk aan de wand
- ✓ Een vaas met verse bloemen of groen

Waarom. De woonkamer is bijna altijd de eerste of tweede foto van de advertentie. Hier wint of verliest je woning de aandacht.



Keuken



OPRUIMEN

- ✗ Alles van het aanrecht, echt alles
- ✗ Broodrooster, waterkoker, koffiezetapparaat
- ✗ Afwasmiddel, sponzen, borstels en doekjes
- ✗ Theedoeken over de oven of het fornuis
- ✗ Magneten, briefjes en foto's op de koelkast
- ✗ Messenblokken, kruidenrekjes, oliefles
- ✗ Vuilnisbak en aparte bakken voor afvalscheiding
- ✗ Voerbakken van huisdieren
- ✗ Kinderstoel en slabbetjes

MAG BLIJVEN

- ✓ Een schaal met fruit, bij voorkeur citroenen of appels
- ✓ Een enkele mooie plant of verse kruiden
- ✓ Een strakke snijplank tegen de achterwand
- ✓ Een espressomachine als die echt mooi is

Waarom. Een leeg aanrecht is de snelste manier om een keuken groter te laten lijken. Berg alles in de kastjes, ook al gebruik je het elke dag. Het staat er na de shoot zo weer.



Slaapkamers

OPRUIMEN

- ✗ Kleding op stoelen, deuren en hometrainers
- ✗ Alles op het nachtkastje behalve een lamp
- ✗ Medicijnen, brillen, boeken, opladers
- ✗ Wasmanden en losse schoenen
- ✗ Persoonlijke foto's boven het bed
- ✗ Beddengoed met drukke prints of kreukels
- ✗ Overvolle kledingrekken in het zicht

MAG BLIJVEN

- ✓ Een strak opgemaakt bed met neutraal beddengoed
- ✓ Twee kussens per persoon, recht gelegd
- ✓ Een nachtlampje aan beide kanten
- ✓ Een plant of een enkel kunstwerk

Waarom. Een slaapkamer verkoopt rust. Effen, licht beddengoed werkt vrijwel altijd beter dan een dekbedovertrek met patroon.



Kinderkamer

OPRUIMEN

- ✗ Speelgoed op de vloer en in het zicht
- ✗ Posters en tekeningen aan de muur
- ✗ Volle speelgoedkisten met open deksel
- ✗ Kleding en luiers op de commode
- ✗ Naamletters aan de wand

MAG BLIJVEN

- ✓ Een opgemaakt bed of een nette wieg
- ✓ Enkele knuffels, netjes neergezet
- ✓ Een boekenplank die geordend is
- ✓ Een speelkleed dat schoon en effen is

Waarom. Een kinderkamer mag best als kinderkamer herkenbaar blijven, want dat helpt gezinnen zich thuis te voelen. Hij moet alleen niet rommelig ogen.



Badkamer en toilet

OPRUIMEN

- ✗ Alle verzorgingsproducten, shampoo en zeep
- ✗ Tandborstels, bekers en scheergerei
- ✗ Handdoeken die in gebruik zijn
- ✗ Badmatjes en toiletmatjes
- ✗ Wasmand, weegschaal en prullenbak
- ✗ Toiletborstel en reserverollen in het zicht
- ✗ Speelgoed in bad

MAG BLIJVEN

- ✓ Een of twee schone, opgevouwen handdoeken
- ✓ Een enkele zeepomp als die mooi is
- ✓ Een klein plantje of een kaars
- ✓ De spiegel, uiteraard streeploos

Belangrijk. Doe het toiletdeksel dicht. Dat klinkt klein, maar het is het meest genoemde punt in koperonderzoeken over badkamerfoto's.



Werkkamer, bijkeuken, zolder en garage

OPRUIMEN

- ✗ Kabels, printers en losse papieren op het bureau
- ✗ Wasmachine vol of open, doe hem dicht en leeg
- ✗ Wasrekken, strijkplanken en wasmiddel
- ✗ Opslagdozen die niet gestapeld zijn
- ✗ Gereedschap en klusmateriaal
- ✗ Oud meubilair dat er alleen maar staat

MAG BLIJVEN

- ✓ Een opgeruimd bureau met een laptop
- ✓ Netjes gestapelde, gelijke opbergdozen
- ✓ Vaste kasten en inbouwoplossingen
- ✓ De cv-ketel en meterkast, die horen erbij

Let op. Deze ruimtes worden vaak vergeten omdat ze niet representatief voelen. Juist daarom vallen ze op als ze rommelig zijn. Een opgeruimde zolder verkoopt bergruimte.

Licht en lampen, het detail dat je vergeet

Vrijwel elke woning heeft lampen van verschillende leeftijden en merken door elkaar. Op het oog valt dat nauwelijks op, op de foto des te meer: de ene hoek wordt oranje, de andere blauwig. Dat is achteraf maar beperkt te corrigeren.

Loop daarom voor de shoot elke ruimte langs met alle lampen aan en kijk of het licht overal dezelfde kleur heeft. Verschilt het, vervang dan de afwijkende lampen door exemplaren met dezelfde kleurtemperatuur. Warm wit rond 2700 kelvin werkt in woonruimtes het prettigst.

Doe daarnaast **alle** lampen aan, ook overdag en ook in ruimtes die op dat moment niet aan de beurt zijn. Brandende lampen achter een deuropening geven diepte aan het beeld en maken een woning uitnodigend.

De buitenkant is bij drone- en gevelfoto's het eerste dat een koper ziet. Buiten opruimen kost vaak weinig tijd en levert veel op.



Tuin, terras en balkon



OPRUIMEN

- ✗ Tuinslang, sproeier en gereedschap
- ✗ Speelgoed, trampoline-onderdelen en zwembadjes
- ✗ Losse kussens die er nat of vies bij liggen
- ✗ Wasgoed aan de lijn en droogmolens
- ✗ Vuilniszakken, containers en statiegoed
- ✗ Dode planten en lege potten
- ✗ Onkruid tussen de tegels
- ✗ Hondenspeelgoed en uitwerpselen

MAG BLIJVEN

- ✓ Een nette tuinset met rechte stoelen
- ✓ Schone kussens op de loungeset
- ✓ Potplanten die er goed bij staan
- ✓ Een parasol, dicht of open, mits schoon
- ✓ Sfeerverlichting en lantaarns

Extra. Maai het gras een dag van tevoren, niet dezelfde ochtend. Verse maaisporen en grasresten zijn goed zichtbaar op foto's van bovenaf.



Voorgevel, oprit en straat



OPRUIMEN

- ✗ Auto's op de oprit en pal voor de woning
- ✗ Fietsen, aanhangers en caravans
- ✗ Kliko's, zet ze in de berging of achterom
- ✗ Bouwmateriaal, zand en pallets
- ✗ Verkoopborden van andere partijen
- ✗ Deurmatten en decoratie bij de voordeur

MAG BLIJVEN

- ✓ Een verzorgde voortuin met groen
- ✓ Twee gelijke potten naast de voordeur
- ✓ Buitenverlichting, zeker bij schemerfoto's
- ✓ Het huisnummer, mits leesbaar en recht

Over de auto. Vraag ook de burens of ze hun auto tijdelijk kunnen verzetten als die pal voor de gevel staat. De meeste mensen doen dat graag, en het scheelt enorm op de foto.



Een verzorgde tuin en een leeg terras doen meer dan welke beschrijving ook.



Op de buitenfoto valt elke container en geparkeerde auto meteen op.

Seizoenen en beplanting

In de winter oogt een kale tuin snel troosteloos. Een paar groenblijvende potten bij de deur of op het terras helpt dan enorm. In de zomer is juist overwoekering het risico: knip takken weg die het zicht op de gevel of de ramen blokkeren.

1 Alles wegruimen tot het steriel wordt

Een compleet lege woning voelt koud en maakt het moeilijk om schaal in te schatten. Laat bewust een paar sfeermakers staan. Leegte is niet het doel, rust wel.

2 Alleen opruimen wat je zelf ziet

Ik fotografeer vaak vanuit hoeken waar jij zelden staat. Loop daarom vanuit elke deuropening de kamer in en kijk wat je dan ziet, ook onder tafels en achter deuren.

3 Spullen verplaatsen naar een andere kamer

De dozen die je in de logeerkamer zet, moeten ook op de foto. Gebruik de garage, de auto of de zolderkast, en houd een ruimte helemaal vrij als tijdelijke opslag.

4 Verschillende lampen in een ruimte

Een warme lamp naast een koude ledlamp geeft kleurverschillen die achteraf lastig te corrigeren zijn. Zorg dat alle lampen in een ruimte dezelfde kleur licht geven.

5 De vensterbank vergeten

Vensterbanken zijn magneten voor kleine spullen en staan precies daar waar het licht binnenkomt. Houd er maximaal twee voorwerpen op, of laat hem helemaal leeg.

6 Huisdieren en hun spullen laten staan

Manden, kattenbakken, krabpalen en voerbakken vallen sterk op. Berg ze op en laat huisdieren tijdens de shoot bij voorkeur even elders verblijven.

Praktisch: de dag van de shoot

Hoe lang duurt het

- Bij een gemiddelde woning ben ik ongeveer anderhalf uur bezig. Dat is de totale tijd, inclusief foto's, video, 360 graden opnamen en het inmeten voor het meetrapport.
- Bij grotere woningen loopt dat op richting twee uur.
- Je hoeft dus niet voor elk onderdeel een aparte afspraak in te plannen. Alles gebeurt in dezelfde sessie.

Moet je erbij zijn

- Dat mag, maar het hoeft niet. Vaak werkt het rustiger als de woning leeg is.
- Blijf je erbij, loop dan een ruimte voor of achter me aan, zodat je niet in beeld komt.

Wat ik wel en niet doe

- Ik verschuif kleine dingen zoals een stoel of een kussen om de compositie te verbeteren.
- Meubels verplaatsen doe ik normaal gesproken niet, maar in overleg of bij bijzondere gevallen kan het wel. Vraag het gerust.
- Opruimen blijft aan jou. Dat is ook waarom deze handleiding bestaat.
- Ik geef ter plekke graag advies als iets beter kan.

Als de woning niet klaar is

- Dan overleggen we ter plekke wat nog haalbaar is. Wachten kan tegen meerprijs.
- Moeten we de afspraak verzetten, dan breng ik daarvoor een meerprijs in rekening. Dat tijdvak was voor jouw woning gereserveerd en kan op zo'n korte termijn niet meer aan iemand anders worden gegeven.
- Soms is verzetten toch de betere keuze dan beelden maken die je woning tekortdoen. Dat bespreken we samen.

Print deze pagina of vink hem digitaal af. Loop hem de dag voor de shoot een keer helemaal door.

OVERAL IN HUIS

- ☐ Alle lampen werken en geven dezelfde kleur licht
- ☐ Alle gordijnen en jaloezieën volledig open
- ☐ Ramen gelapt, binnen en buiten
- ☐ Vloeren vrij van losse spullen
- ☐ Persoonlijke foto's en documenten weg
- ☐ Kabels weggewerkt of gebundeld
- ☐ Prullenbakken uit het zicht
- ☐ Vensterbanken vrijwel leeg
- ☐ Deuren die niet in beeld moeten, gesloten

KEUKEN

- ☐ Aanrecht volledig leeg
- ☐ Koelkast vrij van magneten en briefjes
- ☐ Vaat weg, vaatwasser dicht
- ☐ Theedoeken en sponzen opgeborgen
- ☐ Afvalbakken uit beeld
- ☐ Fruitschaal of plant neergezet

WOONKAMER

- ☐ Afstandsbedieningen opgeborgen
- ☐ Kussens opgeschud en recht
- ☐ Plaid netjes gevouwen
- ☐ Salontafel bijna leeg
- ☐ Speelgoed opgeruimd

SLAAPKAMERS

- ☐ Bedden strak opgemaakt
- ☐ Neutraal beddengoed zonder kreuken
- ☐ Nachtkastjes leeg op een lamp na
- ☐ Kleding opgeborgen, geen stoelen vol
- ☐ Wasmanden verplaatst

BADKAMER EN TOILET

- ☐ Alle verzorgingsproducten weg
- ☐ Toiletdeksel dicht
- ☐ Schone handdoeken recht gehangen
- ☐ Matjes verwijderd
- ☐ Spiegel streeploos

BUITEN

- ☐ Gras gemaaid, heg geknipt
- ☐ Onkruid tussen de tegels weg
- ☐ Tuinmeubels recht en schoon
- ☐ Containers uit het zicht
- ☐ Auto's van de oprit en voor de gevel
- ☐ Wasgoed en droogmolen weg
- ☐ Tuinslang opgerold en opgeborgen

HUISDIEREN

- ☐ Manden en kussens opgeborgen
- ☐ Voer- en drinkbakken weg
- ☐ Kattenbak en krabpaal uit beeld
- ☐ Speelgoed verzameld

Twijfel je over *iets*?

Stuur me gerust een foto van de ruimte waar je niet uitkomt. Dan zeg ik eerlijk wat ik zou weghalen en wat ik juist zou laten staan. Dat kost jou niets en levert een beter eindresultaat op.

TELEFOON

06 43 65 50 10

E-MAIL

info@yoshuafitandphoto.nl

WEBSITE

yoshuavisuals.nl