



LIBERO AANKOOP

BOUWTECHNISCHE KEURING



Bouwtechnische keuring

Je hebt een woning op het oog die jij graag wilt aankopen. Dan is het tijd geworden om voldoende onderzoek te doen naar de staat van de woning. Ook nu komt er veel op je af. In dit e-werkboek lees je alles over de bouwtechnische keuring. Want wanneer is nu het juiste moment om deze te laten uitvoeren? En heb je altijd een bouwkundig rapport nodig, of is een meeloopkeuring al voldoende? Wij geven je antwoord op deze vragen en meer!

Je leert:

- Waar je op moet letten bij het kopen van een huis;
- Waarom een bouwtechnische keuring nodig is;
- Wat het verschil is tussen een bouwkundig rapport en een meeloopkeuring.

Vul hier de gegevens van jouw droomwoning in!

Straatnaam:

Huisnummer:

Postcode:

Plaatsnaam:

Verkopende makelaar:

Overeengekomen prijs:



Inhoud e-werkboek

De staat van jouw droomwoning



Bouwtechnische keuring



Officiële documenten



Over Libero Aankoop



Begrippenlijst



1. DE STAAT VAN JOUW DROOMHUIS



De staat van jouw droomwoning

Je hebt 'm gevonden, jouw droomwoning! Voordat je de woning gaat kopen wil je graag weten wat je precies koopt en wat de staat is van deze prachtige woning. Is alles wel zo rooskleurig als het eruit ziet?

In dit hoofdstuk lees je alles over je rechten en plichten als koper en helpen we je op weg wat betreft de bouwkundige keuring.



Onderzoeksplicht

Bij het aankopen van een woning heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat je de staat van de woning moet onderzoeken. Dat is op zich ook wel logisch. Een woning kopen doe je natuurlijk niet iedere dag. Om te voldoen aan jouw onderzoeksplicht moet je een actieve houding aannemen bij de (tweede) bezichting. De bedoeling van een onderzoeksplicht is dat jij precies weet wat je koopt. Je kunt ervoor kiezen om zelf onderzoek te gaan doen naar de woning, wanneer je bijvoorbeeld zelf een relevante bouwkundige opleiding hebt voltooid. Maar wanneer je geen bouwkundige kennis hebt, doe je er verstandig aan om een bouwkundig expert in te schakelen. Anders loop je het risico dat je bij de vondst van eventuele verborgen gebreken niet in jouw recht staat.



Mededelingsplicht

Tegenover een onderzoeksplicht van de koper staat de mededelingsplicht van de verkoper. Dit betekent dat de verkoper niet alleen zijn eigen belangen in de gaten moet houden, maar ook die van de koper. Indien de verkoper op de hoogte is van een gebrek, is er sprake van een mededelingsplicht. De verkoper moet je dus vertellen over de gebreken van de woning. Ook als je vragen over gebreken stelt, is de verkoper verplicht je daar eerlijk antwoord op te geven. Het gaat hier dus niet om gebreken die zelfs voor de verkoper verborgen zijn. Maar het gaat bijvoorbeeld om geluidsoverlast, verontreiniging van de grond en een lekkend dak. Dit zijn voorbeelden van gebreken die de verkoper zeker moet melden.

Door de verkoper gemelde gebreken:



Verborgen gebreken

Wanneer je een huis koopt, koop je deze in de staat waarin de woning zich op dat moment bevindt. Dat betekent dus inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Voorbeelden van gebreken zijn:

Scheuren in muren of plafond

Houtworm

Boktor

Krakende vloeren

Lekkage



Een verborgen gebrek is een gebrek dat pas na oplevering van het huis bekend wordt. Of je de verkoper nog aansprakelijk kunt stellen voor de kosten van dit gebrek is afhankelijk van de afspraken die jullie onderling hebben gemaakt en die vastgelegd zijn in het koopcontract. Hierover volgt later meer informatie.



Waar moet je op letten?

Wanneer je de staat van de woning gaat onderzoeken, zijn er een aantal punten belangrijk. In de onderstaande lijst kun jij aanvinken waar je al onderzoek naar hebt gedaan. Zo weet je ook wat je nog moet navragen/uitzoeken bij de verkopende partij.

Wat is de staat van de woning?

Lekkagesporen

Scheuren in muren en plafonds

Kwaliteit kozijnen, ramen, deuren en puien

Gevels

Dak

Kruipruimte

Isolatie



Afwerkingen van onderhoud en schilderwerk

Goten

CV installatie

Staat van de keuken en haar apparatuur

Eventuele balkons

Erfdienstbaarheid

Kwalitatieve verplichtingen

Kettingbeding

Bestemmingsplan

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

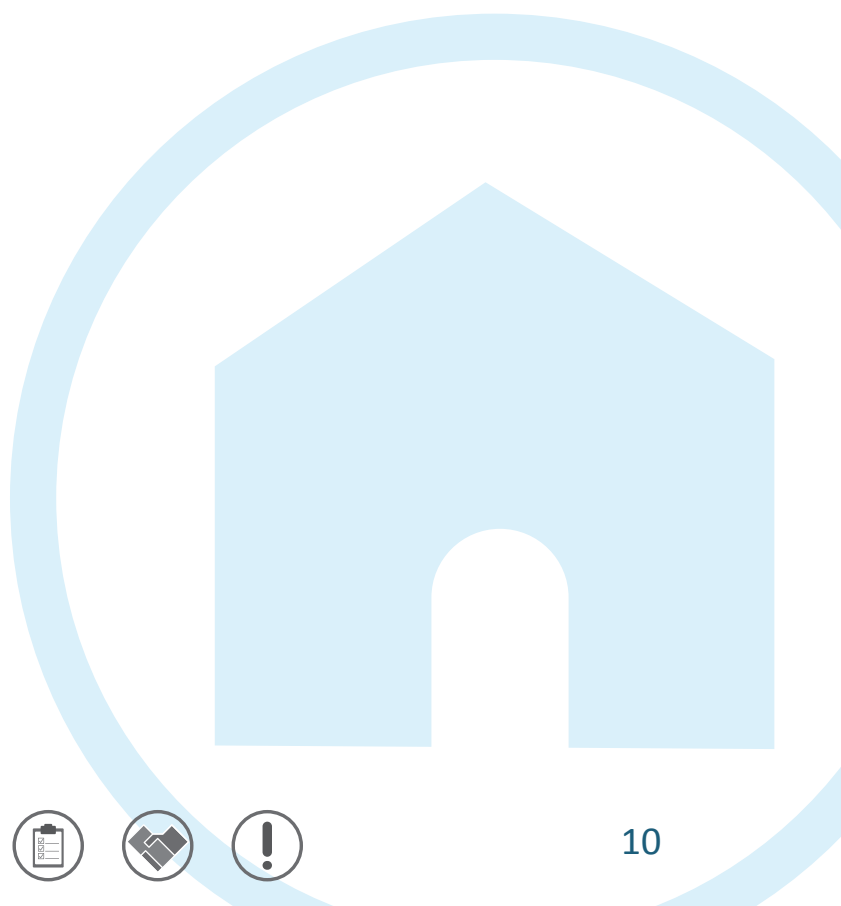


Huisvestingsvergunning

Bodemverontreiniging

Erfpacht

Uitschrijving bij het kadaster



2. BOUWTECHNISCHE KEURING



Bouwtechnische keuring

Niet iedereen is een bouwkundig expert of heeft een relevante opleiding gedaan. Misschien weet je wel het één en ander, maar neem je liever het zekere voor het onzekere. In beide gevallen is het jou aangeraden om een bouwkundige expert in te schakelen voor de bouwtechnische keuring.



Wat is een bouwtechnische keuring?

Een bouwtechnische keuring is een professionele en complete keuring waarbij de zichtbare onderhoudsstaat en de bouwtechnische aspecten van de woning worden gekeurd.

Deze keuring helpt je om eventuele gebreken in jouw droomhuis te ontdekken. Ook wordt er gekeken naar de staat van de woning, daarbij wordt rekening gehouden met elementen die in de toekomst gebreken kunnen veroorzaken. Zo weet jij precies wat je kunt verwachten als je deze woning aankoopt. Bouwkundige gebreken kunnen er ook voor zorgen dat je opnieuw wilt onderhandelen, bijvoorbeeld als de onderhoudskosten hoger uit blijken te vallen dan je vooraf had verwacht.



Wanneer laat je een bouwtechnische keuring uitvoeren?

Je kunt zowel vóór als ná overeenkomst over een prijs een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. Beiden hebben zo hun voor- en nadelen. We zetten deze voor- en nadelen even voor je op een rijtje:

Vóór het onderhandelen

VOORDELEN:

- Je weet precies wat de tekortkomingen zijn aan de woning
- Je hebt sterke argumenten bij het voeren van de onderhandelingen
- Je kunt nog heel makkelijk besluiten tóch niet te gaan onderhandelen omdat de staat van de woning zo tegenvalt.

NADELEN:

- Je geeft de verkopende partij al een seintje dat je de woning wel erg graag wilt kopen
- Je maakt al kosten vóórdát je überhaupt onderhandelingen hebt gevoerd
- De verkoper heeft door dat jij graag aan wilt kopen

Ná het onderhandelen

VOORDELEN:

- Je hebt nog geen externe kosten gemaakt voordat je weet waar de onderhandelingen op uit komen

NADELEN:

- Je weet niet wat de bouwkundige staat van de woning is zodra je start met de onderhandelingen
- Je kunt geen bouwtechnische argumenten aanvoeren
- Je moet bij je biedingen aangeven dat je bied onder voorbehoud van de bouwkundige keuring.



Mocht je de bouwtechnische keuring pas willen uitvoeren wanneer je het voorlopig koopcontract al hebt getekend, dan is het slim om de uitslag van de bouwtechnische keuring op te nemen in de ontbindende voorwaarden. Je dient dan vaak aan te geven welk bedrag voor renovatiekosten jij acceptabel vindt en boven welk bedrag je nog van de koop af wilt zien. Zijn de kosten voor renovatie te hoog? Dan kun je op basis van het voorbehoud nog van de koop af zien, zonder dat je kosten verschuldigd bent naar de verkopende partij toe.

Acceptabele renovatiekosten:

Soorten keuringen

Er bestaan veel verschillende soorten bouwtechnische keuringen. Hieronder valt bijvoorbeeld een aankoopkeuring, maar ook een verkoopkeuring. Wanneer de verkopende partij een verkoopkeuring heeft laten uitvoeren dan weet de verkoper dus heel goed wat de gebreken van de woning zijn. Hij kan hierdoor dus beter aan zijn mededelingsplicht voldoen. Wanneer je weet dat de verkoper een verkoopkeuring heeft laten uitvoeren, kun je hier handig gebruik van maken. Je zou zelfs kunnen informeren of jij het rapport van de keuring ook mag ontvangen.

In de meeste gevallen is het echter de aankoper die de bouwtechnische keuring laat uitvoeren. De ingeschakelde bouwkundig expert bezichtigt de woning en voert een bouwtechnische keuring uit.

Aankoopkeuring

Ook rondom een aankoopkeuring is er weer keuze uit verschillende vormen.

Bij alle vormen voldoe je aan jouw onderzoeksplicht.



Bouwkundig rapport:

Een bouwkundig expert kan een bouwkundig rapport voor je opmaken. Hierin beschrijft hij al zijn bevindingen, verborgen gebreken en herstelkosten van de woning. Bij de keuring zelf ben jij meestal niet aanwezig. Je krijgt na afloop het rapport opgestuurd.

Een bouwkundig rapport is verplicht wanneer de taxateur constateert dat er sprake is van achterstallig onderhoud van 10% of meer van de woningwaarde, of als de taxateur adviseert om een bouwkundig rapport op te laten stellen. Dit geldt voor alle woningen, ongeacht het bouwjaar.

Heb je woning of appartement op het oog dat voor 1940 is gebouwd? En is deze nog niet gerenoveerd? Dan kan de hypotheekverstrekker ook van jou eisen om een bouwkundig rapport te leveren. Vraag altijd bij de hypotheekverstrekker na of je een bouwkundig rapport nodig hebt.

Bouwkundig rapport nodig?

JA

NEE



Meeloopkeuring:

Een meeloopkeuring is eigenlijk een normale bouwtechnische keuring. Alleen vindt deze keuring plaats tijdens een bezichtiging van de woning en krijg je na afloop geen rapport. Tijdens de bezichtiging geeft de bouwkundig expert je een duidelijke en heldere mondelinge toelichting op de bouwkundige onderdelen, zoals lekkagesporen, fundering, het dak, de kruipruimte en scheuren in de muren en plafonds. Zo heb je een goed overzicht van alle zichtbare tekortkomingen, gebreken en achterstallig onderhoud. Het belangrijkste voordeel van een meeloopkeuring is dat jij als koper de mogelijkheid hebt om zelf vragen te stellen. De bouwkundig expert is in de meeste gevallen niet te beroerd om de belangrijke punten op de mail te zetten.

P.S.

Als je een huis gaat kopen, ben je vaak al genoeg geld kwijt. Een bouwkundige meeloopkeuring is goedkoper dan een rapport, dus hiermee bespaar je op je extra kosten!

Opleveringskeuring:

Bij nieuwbouwwoningen is het logisch dat je geen achterstallig onderhoud hoeft te verwachten. Maar wanneer je geen verstand van bouwprojecten hebt, is het toch handig als er een expert met je mee kijkt bij de oplevering.

Tijdens een opleveringskeuring kijkt de bouwkundig expert naar specifieke problemen die kunnen voorkomen in nieuw gebouwde huizen, zoals krassen en kromgetrokken deuren en kozijnen. Ook de constructie van de woning wordt kritisch bekeken.



Heeft de verkopende partij al een keuring gedaan:

JA

NEE

Gevonden verborgen gebreken:

Wat is mij opgevallen:

Goede bouwkundige kiezen

Iemand kan zichzelf al snel een bouwkundig expert noemen. Maar wanneer is iemand een goede bouwkundig expert?

Wanneer een bouwkundig expert kan aantonen dat opgestelde rapporten worden geaccepteerd door alle Nederlandse banken, hypotheekverstrekkers en verzekeraars, weet je zeker dat je een goede bouwkundige hebt gevonden.

In dat geval kun je er van uit gaan dat de bouwkundig expert aan alle eisen voldoet, zoals een bekwame opleiding, onderzoekend vermogen en ervaring als bouwkundige.

Kosten

De kosten van een bouwtechnische keuring verschillen per bouwkundige. Over het algemeen dien je rekening te houden met een bedrag tussen € 250 en € 500 (incl. btw). Wil jij weten welke bouwkundigen er in jouw woonplaats actief zijn? Op de website van [Bouwkeuringtarieven.nl](https://bouwkeuringtarieven.nl) kun je een goedkope bouwkundige bij jou in de buurt vinden.



Vul hieronder de gegevens in om erachter te komen welke
bouwkundig expert het beste bij jouw wensen past.



De goedkoopste bouwkundige in mijn regio:

Naam:

Kosten rapport:

Kosten meeloopkeuring:

De bouwkundige met de beste reviews in mijn regio:

Naam:

Kosten rapport:

Kosten meeloopkeuring:

Rapport nodig:

Gekozen vorm van
bouwtechnische keuring:

Budget:

De bouwkundige met de op één na beste reviews in mijn regio:

Naam:

Kosten rapport:

Kosten meeloopkeuring:

Gekozen bouwkundige expert:

Datum bouwtechnische keuring:



3. OFFICIËLE DOCUMENTEN



Officiële documenten

Heb je een bouwtechnische keuring nodig bij het verkrijgen van een hypotheek of NHG? En wat moet je doen als er toch verborgen gebreken uit de bouwtechnische keuring naar boven komen? Of wanneer je na de keuring de woning eigenlijk niet meer wilt aankopen? Dan moet je wel alles van te voren goed geregeld hebben. In dit hoofdstuk gaan we in op de bouwtechnische keuring in combinatie met officiële documenten.



Hypotheek en NHG

In tegenstelling tot het taxatierapport, is het niet altijd verplicht om een bouwtechnische keuring te laten doen om een hypotheek te kunnen krijgen. De bank kan, als aanvullende eis, wel van jou vragen om een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren. Dit kan bijvoorbeeld wel eens voorkomen wanneer er uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud. De minimale kosten van het achterstallig onderhoud moeten dan meer dan 10% van de woningwaarde bedragen.

Tot voor kort was het wel verplicht om een bouwkundig rapport aan te leveren bij de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze eis wordt op het moment niet meer gesteld, dus een bouwkundig rapport is bij NHG niet langer verplicht.



Koopakte

De koop van een woning is bindend wanneer er een (voorlopig) koopcontract is getekend. Het is dus erg belangrijk om de regeling omtrent verborgen verbreken hier goed in op te nemen. Dit is niet alleen belangrijk wanneer de bouwtechnische keuring na het tekenen van de overdracht plaatsvindt, maar ook wanneer je bijvoorbeeld een aantal maanden na de overdracht een verborgen gebrek tegenkomt.

Ben jij nog in afwachting van een bouwtechnische keuring? Dan kun je een speciale ontbindende voorwaarde in het koopcontract opnemen. Deze geeft aan dat wanneer de herstelkosten boven een bepaald bedrag uitkomen, jij af kunt zien van de koop zonder financiële consequenties.

Wil jij jezelf beschermen voor verborgen gebreken die pas na langere tijd aan het licht komen? Dan kun je hier ook een speciaal artikel voor opnemen in het koopcontract. De meeste verkopers kiezen voor de standaard NVM-koopakte.

Het lijkt er in eerste instantie op dat jij als koper aansprakelijk wordt gesteld voor alle zichtbare en onzichtbare gebreken die na de overdracht naar voren komen. Maar verderop in de akte lees je dat dit niet helemaal waar is. De verkoper moet er namelijk voor zorgen dat de woning in de staat wordt opgeleverd, waarmee jij akkoord bent gegaan.

Stel er is bijvoorbeeld een lekkend dak of houtrot aanwezig waarvan jij niet op de hoogte was, dan kun je de verkoper hiervoor aansprakelijk stellen.



TIP: Zorg altijd dat je de koopakte laat controleren door een deskundigen juridisch onderlegd persoon. Je weet dan zeker dat je een handtekening zet onder de juiste voorwaarden.



Opnieuw onderhandelen

Zijn er toch verborgen gebreken aan het licht gekomen tijdens de keuring?
Dan zijn er een paar dingen die je kunt doen.



Heb je nog geen koopcontract getekend op het moment van de bouwtechnische keuring? Dan kun je nog alle kanten op! Bedenk wel goed wat de consequenties van de bevindingen zijn, voordat je verdere acties onderneemt. Zijn de kosten dusdanig hoog dat je de woning enkel nog voor minder aan wilt kopen? Dan kun je opnieuw in gesprek gaan met de verkopende partij. In sommige situaties is het mogelijk om, met het bewijs van kosten voor achterstallig onderhoud, de aankoopprijs te laten zakken.

Heb je al wel een koopcontract getekend op het moment van de keuring? Dan is het afhankelijk van de ontbindende voorwaarden wat je nog kunt doen. Wanneer de onderhoudskosten hoger zijn dan wat je in de ontbindende voorwaarden hebt opgenomen, kun je van de koop afzien. Vallen de onderhoudskosten lager uit? Dan kun je alleen nog van de koop afzien door een boete van 10% van de overeengekomen prijs te betalen.

Gevonden onderhoudskosten:

Minimale nieuwe aankoopprijs:

Na de overdracht

Wanneer je inmiddels enkele maanden in jouw nieuwe woning woont, kun je nog altijd verborgen gebreken tegenkomen. Het volgende stappenplan vertelt jou precies wat je in die situatie moet doen:



1: Meld het gebrek

Meld het gevonden gebrek zo snel mogelijk aan de verkoper. Het liefst binnen twee maanden. Zorg ervoor dat je alles zwart op wit hebt staan, zodat je hier op terug kunt vallen. Dus wanneer je telefonisch het gebrek meldt, bevestig dit dan altijd via de mail. Vraag ook altijd om een handtekening ter bevestiging.

Gaat het om bijvoorbeeld een lekkage? Dan is het verstandig om dit gebrek bij de opstal- of inboedelverzekering te melden. Je kunt dan het beste met hen overleggen welke stappen je moet nemen.

2: Zoek samen naar een oplossing

Bespreek samen met de verkoper welke mogelijke oplossingen er zijn. Het kan dan handig zijn om de verkoper uit te nodigen om naar het gebrek te komen kijken. Probeer er altijd samen uit te komen en leg alle afspraken vast op papier.



3: Ingebrekestelling

Lukt het niet om samen met de verkoper tot een overeenkomst te komen? Dan kun je hem in gebreke stellen met een aangetekende brief. Schakel hiervoor altijd de hulp van jouw rechtsbijstandverzekering in! Met de aangetekende brief kun je binnen een redelijke termijn herstel of schadevergoeding eisen.

Daartegenover staat dat jij de plicht hebt om de schade zoveel mogelijk te beperken. Dat kan betekenen dat je eventueel een noodreparatie moet laten uitvoeren. Deze kosten kun je vervolgens wel claimen bij de verkoper.

4: Procederen

Het is natuurlijk altijd mogelijk dat de verkoper niet of juist negatief reageert op de ingebrekestelling. In dat geval kun je een procedure starten, maar dit is wel het allerlaatste en minst wenselijke stap die je kunt nemen. Dit is enkel verstandig wanneer jij zeker weet dat de zaak een groot financieel belang heeft. Zorg er dan altijd voor dat je een rechtsbijstandverzekering hebt, de financiële kosten van een procedure kunnen namelijk hoog oplopen.



4. LIBERO AANKOOP



Over Libero Aankoop

Libero Aankoop is dé makelaar voor de aankoop van een woning.

- 3,4x meer kans op een woning
- Supersnel handelen
- Aankoopgarantie: wij gaan door tot we je huis gekocht hebben



Hulp bij de grootste aankoop van je leven? Libero Aankoop biedt onbeperkte aankoopbegeleiding voor een eerlijk tarief. Wat jouw aankoopproces ook is, een aankoopmakelaar van Libero Aankoop helpt jou altijd!

Dit is Libero Aankoop:

- Grootste aankoopmakelaar van Nederland
- Onbeperkte aankoopbegeleiding
- Supersnel handelen
- Eerlijk tarief

Libero Aankoop is de grootste aankoopmakelaar van Nederland. We zijn gespecialiseerd in woningaankoop. We doen niet aan woningverkoop, omdat we vinden dat je tegenstrijdige belangen krijgt als je zowel aan- als verkoop doet.

Je wordt pas ergens heel goed in als je er minimaal 10.000 uur in steekt. Libero Aankoop heeft heel veel tijd gestoken in de techniek en tactiek achter het kopen van huizen. We zijn een expert in het kopen van huizen.

Libero Aankoop is om verschillende redenen een online makelaar. Door online te werken, kunnen wij heel Nederland helpen. Online communicatie is de snelste manier van communiceren en dat is onmisbaar op de huidige woningmarkt.

De bezichtiging van een woning doet de klant zelf, omdat wij vinden dat alleen degene die er gaat wonen een goede mening kan vormen. Wij hebben daar als aankoopmakelaar niets aan toe te voegen, maar we staan altijd klaar voor vragen en advies. Libero Aankoop biedt complete aankoopbegeleiding met een eerlijk tarief.

1 op 1 gesprek met een aankoopexpert?

Wil je meer informatie of heb je zelfs al een woning gevonden? Neem geheel vrijblijvend contact met ons op door te bellen naar **088 430 30 22** of door te mailen naar **info@liberoaankoop.nl**.

Wij helpen je graag!



LIBERO AANKOOP



5. BEGRIPPENLIJST



Begrippenlijst

Ben je tijdens het invullen of lezen van dit e-werkboek onbekende begrippen tegengekomen?
In deze lijst staan deze begrippen uitgelegd.



Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan beschrijft wat er met de ruimte in een bepaald gebied mag gebeuren. Het bestemmingsplan bevat regels die voor zowel burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf gelden. Bestemmingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over de maximale hoogte van bouwwerken.

Bodemverontreiniging

Bodemverontreiniging is de term die wordt gegeven aan door de mens aan- of ingebrachte stoffen of materialen die van nature niet in de bodem of het grondwater voorkomen en leiden of kunnen leiden tot schade aan het ecosysteem.

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig expert onderzoekt in zijn eentje de woning. Hij stelt een rapport op over zijn bevindingen en deze krijgt de koper vervolgens thuisgestuurd.

Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond, ook al ben je zelf niet de eigenaar. Een voorbeeld hiervan is het recht van overpad.

Huisvestingsvergunning

Een gemeentelijke vergunning die je in sommige gebieden moet aanvragen om in aanmerking te komen voor een goedkope huur- of koopwoning.



Erfpacht

Iemand anders is de eigenaar van de grond waar het huis op staat. Je koopt niet de grond, maar wel een zakelijk recht: het recht van erfpacht op de grond en het huis wat daarop staat. In de volksmond wordt een huis kopen waar erfpacht op rust ook wel omschreven als: je koopt het huis zónder de grond. Bij het kopen van een woning met erfpacht dien je altijd rekening te houden met extra kosten in de vorm van een canon.

Kettingbeding

Een kettingbeding lijkt op een kwalitatieve verplichting. Echter is bij kettingbeding de gemaakte afspraak niet automatisch bindend voor de nieuwe eigenaar van het pand of stuk grond.

Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting is een afspraak om iets toe te staan, of juist om iets niet te doen, met een gebouw of stuk grond. Deze afspraak geldt ook voor iemand die het gebouw of stuk grond gebruikt of krijgt door overdracht, verjaring of onteigening.

Meeloopkeuring

Een bouwtechnische keuring waarbij de koper samen met de bouwkundige expert door de woning gaat. De koper krijgt hier na afloop geen rapport van.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De NHG is een garantie op hypotheek. Wanneer je een NHG afsluit, leen je veilig. Wanneer je jouw woning verkoopt met onvoldoende geld om jouw hypotheek af te lossen, dan betaalt de NHG jouw restschuld. Ook als je de hypotheek door omstandigheden niet meer kunt betalen staat de NHG voor je klaar om je te helpen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten is een Nederlandse wet die grondeigenaren verplicht om bij verkoop eerst de grond aan de gemeente aan te bieden. Dit geldt enkel voor grond waar dit voorkeursrecht op is gevestigd.