



24makelaar

Keuring | 3

**BOUWKUNIDGE
KEURING**

Editie 2023 | Januari

INLEIDING

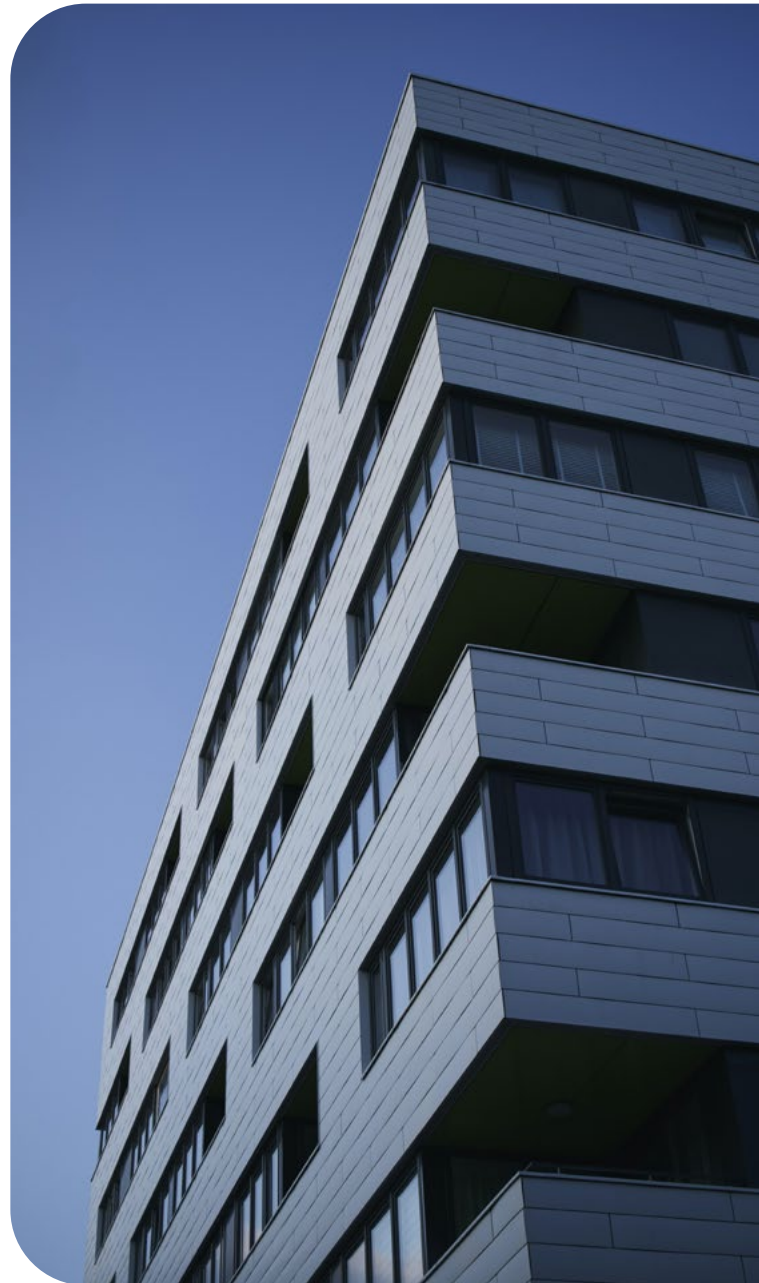
Het je een woning gevonden? Dan wil je natuurlijk zekerheid dat de grote financiële uitgave geen miskoop is. Om de staat van de woning te achterhalen, is het slim om een bouwkundige keuring te laten doen.

In dit e-book lees je wat een bouwkundige keuring is en waarom het is sommige gevallen goed is om te laten doen. Een bouwkundige geeft alleen een oordeel over de bouwkundige staat van de woning. De inspecteur heeft niks te maken met de waarde van het huis. Wil je weten wat de woning waard is? Schakel dan een [aankoopmakelaar](#), [aankoopcoach](#) of [taxateur](#) in.

24makelaar staat voor je klaar om al jouw vragen te beantwoorden. Wil je na het lezen van dit e-book nog meer informatie ontvangen? Je kunt altijd contact opnemen door een bericht te sturen via [WhatsApp](#).

We wensen je veel leesplezier,

Patrick van Zwiene RT
24makelaar



Heb je direct een vraag? Dat is begrijpelijk! Stuur ons een berichtje via WhatsApp en we nemen binnen 24 uur contact met je op.

INHOUD

1. WAT IS EEN BOUWKUNDIGE KEURING?

Het kopen van een appartement is heel anders dan het kopen van een eensgezinswoning. Je krijgt te maken met verschillende documenten en partijen. Waar let je op?

4

2. DE VOORDELEN VAN EEN BOUWKUNDIGE KEURING

Welke documenten kom je tegen wanneer je een appartement wilt kopen?

6

3. TOCH VERBORGEN GEBREKEN TEGENGEKOMEN: WAT NU?

Als apparenteigenaar wordt je automatisch lid van de VvE, maar wat doen zij precies?

8

24MAKELAAR HELPT JE VERDER

We begrijpen heel goed dat het kopen van een appartement overweldigend kan zijn. Daarom helpen wij je graag verder.

10



1 WAT IS EEN BOUWKUNIDIGE KEURING?

Het kopen van een huis is een grote investering. Zeker wanneer je een hypotheek afsluit, ga je een grote financiële verplichting aan. Je koopt een huis dus niet zomaar. Daarom is het goed om van tevoren te weten wat je koopt en kun je een bouwkundige keuring laten doen.

WAAROM EEN BOUWKUNDIGE KEURING?

Met een bouwkundige keuring achterhaal je wat de staat van de woning is. Zijn er gebreken die je niet hebt gezien? Door een keuring uit te laten voeren, voorkom je misschien wel een miskoop en krijg je inzicht in de onderhoudskosten. Ook kun je de uitkomsten van het rapport bij de onderhandelingen gebruiken, zodat je een te hoge koopprijs kunt vermijden.

Daarnaast ben je als koper verplicht om onderzoek te doen: de onderzoeksplicht. Je moet zo goed mogelijk je best doen om de staat van de woning te achterhalen en eventuele gebreken te ontdekken. Als koper heb je dus een onderzoeksplicht, maar de verkoper heeft een mededelingsplicht. De verkoper moet alle gebreken vermelden waarvan hij op de hoogte is, vooral als ze voor jou niet zichtbaar zijn. Ook moet hij verplichtingen melden die bij de woning horen. Een onderzoeksplicht houdt in dat je onderzoek moet doen naar de gebreken en de staat van het onderhoud. Dit is vooral na de koop en overdracht belangrijk. Als jij een gebrek ontdekt die niet zichtbaar was voordat je de woning kocht en dit niet door de verkoper is gemeld, kun je in sommige gevallen de verkoper aansprakelijk stellen.

WAT STAAT ER IN HET BOUWKUNDIG RAPPORT?

Voor een bouwkundige keuring kun je terecht bij een bouwkundig ingenieur. De inspecteur is een onafhankelijke partij. Hij of zij heeft geen baat bij de aan- of verkoop van een woning. Na de keuring krijg je een bouwkundig rapport. Hierin heeft de inspecteur al zijn bevindingen over eventuele gebreken of achterstallig onderhoud van alle onderdelen van het huis verwerkt. Zijn er gebreken gevonden? Per gebrek wordt er aangegeven binnen welke periode dit opgeknapt moet worden. Je vindt in het rapport ook een indicatie van de kosten. De kosten zijn verdeeld in kosten die je direct moet maken en kosten waar je op langere termijn rekening moet houden.

De inspecteur geeft ook aan of er een specialistisch onderzoek nodig is. Specialistisch onderzoek kan worden geadviseerd als er bijvoorbeeld asbest-, houtrot- of funderingsproblematiek is aangetroffen.

IS DE KEURING VERPLICHT?

Nee, de bouwkundige keuring is niet verplicht. Maar het is wel verstandig om uit te voeren, omdat jij als woning koper weet waar je aan toe bent. Om een bouwkundige keuring te doen heb je toestemming nodig van de verkoper.



2 DE VOORDELEN VAN EEN BOUWKUNDIGE KEURING

Het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring kan een aantal voordelen hebben. Zo heb je bijvoorbeeld een sterke onderhandelingspositie wanneer je een bod wilt uitbrengen op een huis. Wanneer een woning gebreken heeft, zorgt het bouwkundig rapport ervoor dat de (toekomstige) kosten op papier staan.

Een ander voordeel is dat je met een bouwkundige keuring onverwachte onderhoudskosten voorkomt. Met een keuring heb je minder kans op verborgen gebreken en geef je invulling aan jouw onderzoeksplicht als je geen aankoopmakelaar inschakelt.

WAAR WORDT OP GELET?

Tijdens een bouwkundige keuring wordt er gelet op de technische- en onderhoudsstaat van de woning. Zo wordt er gelet op de volgende zaken:

- cv-installatie en elektrische installatie
- Sanitair (badkamer en toilet)
- Keukenopstelling
- Fundering
- Schuren
- Vloeren, plafonds, muren en metselwerk
- Dakbedekking en constructie
- Trappen, hekwerken en balustrades
- Riolering
- Kozijnen, dakkapel, dakramen en deuren
- Dak (schoorsteen, goten, pannen en zink)
- Vochtmetingen
- Beglazing en ventilatie
- Schilderwerk

WAT ZIJN DE GEMIDDELTE KOSTEN OM EEN KEURING UIT TE VOEREN?

De kosten voor een bouwkundige keuring liggen gemiddeld rond € 350. Is het een grotere woning, dan kunnen de kosten oplopen tot ongeveer € 600. Wil je bijvoorbeeld een uitgebreide asbestinventarisatie uit laten voeren, dan moet je hier vaak apart voor betalen. Een keuring uit laten voeren doe je natuurlijk niet zomaar en liever niet als je het niet nodig hebt. Goed om te weten dat een keuring niet alleen uitgevoerd hoeft te worden als het om een oud huis gaat. Een slecht uitgevoerde verbouwing of gebrekkig onderhoud kan ook in nieuwe(re) huizen problemen veroorzaken.



3

TOCH VERBORGEN GEBREKEN TEGENGEKOMEN: WAT NU?

Tijdens de keuring zijn er gebreken ontdekt. Heb je de koopovereenkomst nog niet getekend? Dan kun je ontbinden of proberen opnieuw in onderhandeling te gaan.

Bedenk vooraf goed wat de consequenties van de bevindingen zijn voor je verder actie onderneemt. Het kan zijn dat de kosten zo hoog zijn dat de woning voor minder aangekocht kan worden. Je kunt dan opnieuw in gesprek gaan met de verkopende partij.

Wanneer je wel een koopovereenkomst getekend hebt, is het afhankelijk of je de bouwkundige keuring hebt opgenomen als ontbindende voorwaarden. De formulering van het voorbehoud bouwkundig keuring is dan van belang.

NA DE OVERDRACHT

Je kunt altijd gebreken tegenkomen, ook als je al maanden in je nieuwe huis woont. Belangrijk is om het gebrek zo snel mogelijk te melden bij de verkoper en laat je bijstaan door een deskundige (bijvoorbeeld een rechtsbijstandverzekering en/of je aankoopmakelaar).



Ben je het gesprek aangegegaan en krijg je negatieve antwoorden op een van de bovenstaande vragen? Neem dan vooral contact met ons op. Wij helpen je graag verder in het proces.

24makelaar helpt je verder

Je hebt een leuke woning gezien en je wilt het liefst snel een bod doen. Neem dan je eigen **aankoopmakelaar van 24makelaar** mee. Een professionele aankoopmakelaar die binnen 24 uur alle relevante stukken heeft onderzocht, de waarde weet en de aankoopstrategie klaar heeft. Blijf de concurrentie voor door **binnen 24 uur een bod te doen**.

WAAROM EEN AANKOOPMAKELAAR INSCHAKELEN?

Wanneer je een woning wilt kopen, wordt er van je verwacht om goed onderzoek te doen en stevig in je schoenen te staan tijdens de onderhandelingen. **De Aankoopmakelaar bij 24makelaar is bouwkundig onderlegd, adviseert jou over bouwkundige aangelegenheden en de juridische afhandeling.** 24makelaar werkt samen met een onafhankelijke bouwkundige die de woning kan inspecteren.

Heb je een woning of appartement gezien en wil je weten hoe een VvE of een bezichtiging werkt? Lees dan snel onze [e-books](#).

Met de aankoopmakelaar of aankoopcoach van 24makelaar blijf je de concurrentie voor. Na de gratis meeloopbezichtiging gaan wij direct voor je aan de slag.

PATRICK VAN ZWIENEN



ALEJANDRA SMITS



Enthousiast geworden?

Plan nu jouw gratis meeloopbezichtiging in via WhatsApp.

Liever nog even erover nadenken? Bezoek [onze website](#) voor meer informatie.