



# Bouwkundige Keuring

Position Paper van brancheorganisatie VBO Makelaar

# Position Paper van brancheorganisatie VBO Makelaar

## Inhoudsopgave

**Pagina 2**  
**Summary**

**Pagina 3**  
**Oplossing voor afzien van een bouwkundige keuring**

**Pagina 7**  
**Oplossing voor lage kwaliteit van bouwkundige keuringen**

**Pagina 11**  
**Vragen?**

## VBO Makelaar

VBO Makelaar is een branche-organisatie voor makelaars en taxateurs. Met bijna 1.200 leden is VBO Makelaar in geheel Nederland vertegenwoordigd. De organisatie is gevestigd in Nootdorp bij Den Haag.

Kijk op de website voor meer informatie:

[www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

## Summary

Sinds 1 februari 2018 is in de modelkoopovereenkomst standaard een voorbehoud bouwkundige keuring opgenomen. Dat betekent dat de gesloten koopovereenkomst kan worden ontbonden wanneer de beoogde woning meer bouwkundige gebreken blijkt te hebben dan de koper had verwacht. Het voorbehoud financiering was al langer opgenomen in de modelkoopovereenkomst. Beide standaard voorbehouden zijn nadrukkelijk bedoeld om kopers te beschermen bij een van de grootste aankopen die zij in hun leven doen.

VBO Makelaar constateert met betrekking tot het voorbehoud bouwkundige keuring echter twee problemen:

- 1) Er wordt regelmatig afgezien van het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring. VBO Makelaar stelt in dit position paper voor om via gezamenlijk overleg tussen overheid, financiers, taxateurs en makelaars vast te leggen dat een bouwkundige keuring de norm is bij de koop van een woning. Dat kan doordat financiers het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring als eis stellen.
- 2) De kwaliteit van zowel de bouwkundige keurder als van de uitgevoerde bouwkundige keuring zijn vaak onvoldoende. Om meer vertrouwen te krijgen is zelfregulering door de branche noodzakelijk. VBO Makelaar geeft de voorkeur aan een vorm van persoonscertificering. Daarbij valt de denken aan een uniforme gedrag/-beroepscode, permanente educatie, tuchtrecht en een verplichte beroepsaansprakelijkheid. Het Nederlands Register Bouwkundige Inspecteur (NRBI) komt aan deze voorkeur het meest tegemoet.

## Oplossing voor afzien van bouwkundige keuring

Het voorbehoud bouwkundige keuring is standaard opgenomen in de modelkoopovereenkomst. Dat betekent echter niet dat het voorbehoud er niet uit kan worden gehaald. Een koopovereenkomst komt immers in contractsvrijheid tot stand tussen twee partijen die met elkaar tot een vergelijk komen en dat schriftelijk vastleggen. In de modelkoopovereenkomst kunnen bepalingen dus buiten toepassing worden verklaard. Dat geldt ook voor beide standaard opgenomen voorbehouden. Wordt van een bouwtechnische keuring afgezien, dan moet het betreffende artikel actief in de koopovereenkomst worden doorgehaald met parafering van beide partijen. Uit GfK Panel onderzoek blijkt dat na 2012 slecht 20% van de respondenten een voorbehoud bouwtechnische keuring heeft opgenomen in de koopovereenkomst.<sup>1</sup>

### Het verkoopproces op hoofdlijnen

*Wanneer een woning in de verkoop gaat, is dat een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoper zet zijn woning voor een bepaalde prijs en met een omschrijving in de markt en daarop komen een of meerdere potentiële kopers af. Vervolgens worden onderhandelingen gestart waarbij niet alleen de prijs onderwerp is. Ook andere voorwaarden spelen een rol. Wanneer het komt tot een koop, zetten partijen afspraken in een koopovereenkomst, waaronder eventuele voorbehouden. Bij een koopovereenkomst is er sprake van zogeheten contractsvrijheid of partijautonomie. Dat houdt in dat beide partijen kunnen afspreken wat zij willen, tenzij de bepalingen strijdig zijn met de wet of goede zeden.*

Contractsvrijheid houdt echter niet per definitie in dat partijen in volwaardige gelijkwaardigheid afspraken kunnen maken. De ene partij zal gegeven de omstandigheden nu eenmaal meer gewicht in de schaal kunnen leggen dan de andere. De huidige woningmarkt is verworpen tot een vraagmarkt. Omdat de vraag het aanbod overstijgt, hebben verkopers de kopers min of meer voor het uitkiezen.

<sup>1</sup> Zie brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer betreffende Voorbehouden bij woningaankoop (dd. 6 juli 2017, kenmerk 2017-0000322256).

Zij zijn dan ook de bovenliggende partij. Kopers moeten er in die situatie dan ook alles aan doen om een zo aantrekkelijk mogelijk partij te zijn om de gewenste woning te bemachtigen. Dat kan via het bieden van een hoge(re) prijs, maar ook door af te zien van een of meerdere ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst. Dat levert verkoper immers meer zekerheid op dat de koop daadwerkelijk doorgaat. Verkoper kan het laten vervallen van een voorbehoud ook min of meer afdwingen. Als verkoper eenvoudigweg niet wil verkopen aan iemand die een bouwtechnische keuring wil laten uitvoeren, dan komt het überhaupt niet tot een koop. Kopers hebben hierop geen enkele invloed.

#### **Meldplicht versus onderzoekplicht**

*Bij de verkoop van een huis moet de verkoper de koper informeren over zaken die van belang kunnen zijn. Ernstige of onverwachte gebreken vallen daar altijd onder. Deze meldplicht geldt overigens niet voor die gebreken die evident zichtbaar zijn voor de koper.*

*Voor de koper geldt dat verwacht wordt dat hij de staat van de woning onderzoekt. Hij moet zelf kijken naar eventuele scheuren in de muur of gebroken vloertegels. De verkoper hoeft op die zichtbare elementen niet opnieuw en uitdrukkelijk te wijzen.*

*Concreet betekent dat, dat bij de transactie van een huis zowel de verkoper als de koper hun eigen verantwoordelijkheid hebben. De verkoper moet melden, de koper moet onderzoeken. Geen van beide partijen kan dus achterover leunen en de verantwoordelijkheid eenzijdig bij de ander leggen.*

#### **Voorgestelde oplossing**

Uit voorgaande blijkt dat de marktomstandigheden dusdanig kunnen zijn, dat kopers niet de mogelijkheid hebben om een bouwkundige keuring af te dwingen – zelfs als de aard of ligging van de woning zich daar wel voor leent. Er zijn twee routes om tot een verdere bescherming van de koper en het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring te komen:

- 1) De eerste is overheidsingrijpen. Wanneer een der partijen zich in een zwakkere positie bevindt en de gevolgen daarvan verstrekkend zijn, dan is ingrijpen door de overheid gerechtvaardigd. Dat ingrijpen moet wel proportioneel zijn.

- Dat betekent in dit verband dat wet- en regelgeving wordt ingezet om een bouwkundige keuring voor te schrijven in het geval er een redelijke kans bestaat dat een woning bouwtechnische gebreken vertoont. Kopers krijgen dan het recht om bij woningen van een bepaalde ouderdom of gelegen in een bepaalde regio altijd een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Een grens die daarvoor opteert is dertig jaar. Op basis van cijfers uit het WoON2015 gaat het dan om ongeveer de helft van alle koopwoningen binnen de totale woningvoorraad, in totaal 2,1 miljoen woningen. Het aantal woningen uit de geografische aandachtsgebieden (denk aan funderingsproblematiek in Rotterdam en omgeving, bevingsgevaar in Groningen, mijnbouwproblematiek in Zuid-Limburg) komt daar dan (deels) nog bij.
- 2) Een tweede oplossing is ervoor zorgen dat de positie van de koper in het onderhandelingsproces sterker wordt, ook in een vraagmarkt. Dat gebeurt onder andere wanneer de bank zich achter de koper schaart en voor financiering van het pand een bouwkundige keuring eist. Wanneer banken dat doen, geldt de eis immers voor het gros van de kopers waardoor concurrentie op het afzien van bouwkundige keuringen aanzienlijk afneemt. Er blijft slechts een selecte groep kopers over die voldoende financiële middelen heeft om zonder enige financiering een pand te kopen. Aangezien deze groep beperkt is in omvang en bovendien dit risico kan dragen leidt dat niet tot grote problemen. Voor de meeste transacties zal zodoende het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring voor of na het tekenen van de koopovereenkomst de norm worden.

Aan de eerste oplossing, wettelijk reguleren en een verplichting tot bouwkundige keuring na bijvoorbeeld dertig jaar, zitten enkele nadelen. Op fundamenteel niveau is het juridisch lastig te verdedigen dat de overheid verplichtend optreedt in de contractvrijheid tussen twee partijen die tot een vrije overeenstemming komen. Op meer praktisch niveau ontstaan vragen zoals waarom de wet pas na dertig jaar een keuring voorschrijft? De onderzoekplicht van de koper bestaat immers ook bij een relatief nieuw pand en in sommige regio's is het sowieso verstandig om een pand bouwkundig te laten keuren gelet op bekende problematiek (zie eerdere voorbeelden). Ook levert een wettelijke verplichting vragen op omtrent de afdwingbaarheid; wie moet toezien op naleving van de verplichting?

Daarover was ook bij het verplichte energielabel, alhoewel van aard verschillend, reeds stevige discussie met betrekking tot de rol van bijvoorbeeld de notaris. VBO Makelaar geeft dan ook de voorkeur aan de tweede oplossing. In deze variant worden in gezamenlijk overleg tussen overheid, financiers, taxateurs en makelaars afspraken gemaakt zodat een bouwkundige keuring de norm wordt doordat deze bij financiering vereist is. Daarbij is sprake van een win-win-situatie. De koper wordt verder beschermd tegen een potentiële miskoop, de bank dekt haar risico verder af en vergaart meer kennis over de bouwkundige staat van het onderpand terwijl er voor de verkoper geen noemenswaardig nadeel ontstaat. Sterker nog; door een bouwkundige keuring toe te staan geeft hij ruim baan aan de onderzoekplicht van de koper en komen eventuele zaken die hij niet weet maar potentieel had moeten melden alsnog boven tafel. Daarmee wordt aansprakelijkheid achteraf voorkomen. Een bouwkundige keuring kan overigens ook reeds vooraf worden gemaakt; dat helpt de verkoper in het transparant maken van de kwaliteit van de woning en daarmee bij een reële prijsvorming.

## Oplossing voor lage kwaliteit van bouwkundige keuringen

Het functioneren van het voorbehoud bouwkundige keuring is afhankelijk van de kwaliteit van zowel de bouwkundige keurder als van het product dat hij oplevert. De gekozen formulering in de modelkoopovereenkomst gaat immers uit van een bouwkundige keuring die een ontbinding oplevert wanneer een bepaalde afgesproken grens van herstelkosten wordt overschreden. Deze grens is onderdeel van de onderhandeling tussen koper en verkoper. Stel dat de grens op €5.000 wordt gezet. Dat betekent dat wanneer uit de bouwkundige keuring blijkt dat de herstelkosten hoger zijn dan €5.000, de koopovereenkomst door koper mag worden ontbonden. Het is voor beide partijen dus van belang dat de kwaliteit van de bouwkundige keuring op orde is en niet arbitrair. Voor de verkoper is dat van belang omdat anders wordt ontbonden terwijl de herstelkosten helemaal niet zo hoog blijken te zijn. Ook voor de koper ontstaat dan een nadeel omdat de gewenste koop niet doorgaat. Bovendien is er voor koper nog een ander risico. Stel dat de bouwkundige keuring rapporteert dat de grens van bijvoorbeeld €5.000 niet wordt overschreven terwijl dat enkele maanden later wel het geval blijkt te zijn? Dan zit koper alsnog met onverwachte en wellicht niet te betalen hoge herstelkosten.

### Het voorbehoud Bouwkundige Keuring in de huidige branchebrede modelkoopovereenkomst

*Artikel 15.1.*

*Op **vul datum in** uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door **Kies een item**. blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van € **vul bedrag in cijfers in**, zegge **vul bedrag in woorden in** te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.*



Het beroep van Bouwkundig keurder is een vrij beroep. Dat betekent dat iedereen, ongeacht of daarvoor de kennis in huis is, bouwkundige keuringen kan uitvoeren. Vaak zijn het aannemers of de spreekwoordelijke klusjesmannen die dit erbij doen. In het meest gunstige geval wordt er tussen de opdrachtgever en keurder een contract gesloten. De meeste bouwkundige keurders nemen daarin bepalingen op om hun aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken (de welbekende exoneratieclausule), bijvoorbeeld slechts tot een hoogte van het bedrag dat voor de keuring is betaald. Als deze keurder een hoop gebreken over het hoofd ziet, kan dat op financieel gebied zeer verstrekkende gevolgen hebben.

Het gebeurt daarnaast ook dat er een zogenaamde show-keuring plaatsvindt. Een bouwkundige keurder wordt dan niet gevraagd de staat van de woning te beoordelen, maar een rapport op te leveren om onder de koop uit komen. Dit bestellen van een rapport met uitkomst X is een van de grootste problemen bij bouwkundige keuringen.

#### **Wanneer is een bouwkundige keuring nodig?**

- 1) *Een bouwtechnische keuring heeft vooral toegevoegde waarde als er een kans is op gebreken aan de woning. Een belangrijke indicator voor gebreken is de ouderdom. Een oudere woning heeft door langer gebruik doorgaans meer kans op gebreken. Dat geldt met name voor woningen waar (langere) tijd niets aan het onderhoud is gedaan. Wat te denken van jarenlang verwaarloosd buitenschilderwerk of geen aandacht schenken aan platte dakbedekking. Ook is er bij een woning op leeftijd een grotere kans dat bewoners wijzigingen aan de inrichting hebben aangebracht die de staat meer kwaad dan goed hebben gedaan. Dan gaat het zowel om de ingreep zelf, als om de gevolgschade ervan. Een slecht geïnstalleerd bad zorgt niet alleen voor ongemakken, maar ook voor lekkages die het plafond van de benedenwoning aantasten.*
- 2) *Daarbij komt ook nog dat in de loop der tijd in bepaalde tijdvakken bouwmaterialen en -technieken gebruikt kunnen zijn die bij nader inzien geen positieve bijdrage aan de staat van een woning leveren. Denk alleen al aan de brede toepassing van asbest in en rondom de woning. Of het gebruik van kweekvloeren en mantavloeren. Ook de omgang met de materialen door aannemers is van belang. In het algemeen geldt dat de bouwkwaliteit van woningen uit bepaalde bouwjaren slechter is dan andere jaren.*

*Van woningen uit de negentiende en begin twintigste eeuw, de wederopbouw en jaren zeventig en tachtig is bekend dat de bouwkwaliteit matig is<sup>2</sup>. Ook dat is een gegeven waarmee rekening gehouden moet worden.*

- 3) *Een derde aanleiding voor een bouwkundige keuring is de geografische ligging van een woning. In het aardbevingsgebied is de kans groot dat huizen beschadigd zijn. Hetzelfde geldt voor gemeenten waar er problemen zijn met de funderingen zoals in Rotterdam. In dit soort aandachtsgebieden heeft een bouwtechnische keuring, los van het bouwjaar, altijd nut.*

Een inspectie door een bouwkundige keurder levert in de regel een bouwkundig rapport op. Maar net zoals er geen regels zijn voor een keurder, zijn er ook geen regels voor een bouwkundig rapport. Wanneer een keuring wordt aangevraagd, is het maar afwachten wat er opgeleverd wordt. Als we overwegen welke rol een bouwkundig rapport speelt bij de koop van een woning, is dit uiterst onwenselijk. Een rapport kan immers gebruikt worden voor het invoeren van de ontbinding van een koopovereenkomst. Dan moet op het rapport en de bouwkundige keurder zowel door de koper als de verkoper altijd vertrouwd kunnen worden.

### **Hoe ziet een gewenste bouwkundige keuring eruit?**

*Een bouwtechnische keuring is een visuele inspectie van een woning die tot doel heeft om een overzicht van de staat vast te stellen. Tevens wordt een inschatting gemaakt van de herstellkosten die nodig zijn om gebreken ongedaan te maken. De bouwtechnische keurder stelt na zijn inspectie een rapport op. Daarin wordt per onderdeel van de woning een oordeel gegeven over de staat ervan. In het rapport is bijvoorbeeld te lezen dat het kozijnenwerk aan de buitenzijde direct aan vervanging toe is. In een keuringsrapport worden kosten gecategoriseerd als directe kosten (direct noodzakelijk), termijncosten (binnen een aantal jaren nodig) en verbeterkosten (uitgaven voor woningverbetering). De verwachte uitgaven geven samen met de beoordeling van de conditie van de woning goed inzicht in hetgeen je als koper wilt gaan kopen.*

<sup>2</sup> Lupi, T. (2013). *Problemen aan onderkant particuliere woningmarkt in beeld*. Platform31 (Den Haag).

### **Voorgestelde oplossing**

Om het systeem van voorbehoud van bouwkundige keuring in de modelkoopovereenkomst in stand te houden moet er meer vertrouwen komen in zowel de bouwkundige keurder als in de bouwkundige keuring. Ontbreekt het vertrouwen in de kwaliteit van persoon en rapport, dan zal de clause spoedig onhoudbaar blijken. Daarom is regulering noodzakelijk. VBO Makelaar roept op tot actieve zelfregulering van de branche, waar nodig gestimuleerd door de overheid. Ook taxateurs, een beroepsgroep waar bij koop/verkoop eveneens veel vertrouwen aan wordt ontleend, hebben een hoge mate van zelfregulering doorgevoerd. Dan gaat het onder andere over registerinschrijving, certificering, permanente educatie, standaard modeltaxatierapporten en onafhankelijke validatie. Bovendien is er zowel tuchtrecht als geschillenbeslechting. Het is onvermijdelijk dat ook bouwkundige keurders hiertoe overgaan.

Het doel is om het niveau van bouwkundige keurders omhoog te krijgen, de introductie van een uniforme werkwijze en rapportering en een professionele omgang met opdrachtgevers. Het streven moet zijn dat alleen nog registerkeurders een bijdragen mogen leveren aan het aankoopproces.

Minister Ollongren heeft aangegeven dat ze zelfregulering van de bouwkundige keurder stimuleert. VBO Makelaar ondersteunt dit, maar maakt zich zorgen om een potentiële wildgroei aan keurmerken en registers. Het Nederlands Register Bouwkundig Inspecteur (NRBI) biedt gelet op haar doelstellingen en inrichting de beste waarborgen voor de kwaliteit van zowel product als persoon. Met name het certificeren en periodiek hercertificeren van personen is voor VBO Makelaar van groot belang. Dat een onderneming voldoet is een belangrijke stap, maar het is vooral van belang dat de daadwerkelijke keuring door een gecertificeerde beroepsbeoefenaar plaatsvindt. Het is ook die concrete beroepsbeoefenaar die onder tuchtrecht valt en zodoende hoofdelijk aansprakelijk is. Het NRBI heeft een strenge beroeps-/gedragscode en bouwkundige keurders moeten een beroepsaansprakelijkheid afsluiten. Verder is er sprake van de eis tot opleiding en permanente educatie en wordt er gewerkt aan zowel validatie als tuchtrecht.

## Vragen?

Nadere vragen over dit position paper? Neem dan gerust contact met ons op!

Hans Van den Heuvel is woordvoerder van VBO Makelaar. Bij hem kunt u terecht voor vragen over actualiteiten in de woningmarkt en/of de dossiers van VBO Makelaar binnen de afdeling Wonen en de secties Bedrijfsmatig Vastgoed en Agrarisch Vastgoed.

Bel 070-3458703 of 06-41263747.

U kunt uw vraag of interviewverzoek ook mailen naar [patricia.dieben@vbo.nl](mailto:patricia.dieben@vbo.nl).