



Kooplustigen vertrouwen vaak volledig op makelaars, hoewel die meestal geen bouwkundigen zijn. Een goed en gefundeerd bouwkundig inspectierapport, opgesteld door een deskundige, vóór aankoop van een woning, kan een financiële uitglijder voorkomen en de onderhandelingspositie ten opzichte van de verkopende partij versterken.

Het nut van bouwkundige **KEURING**



foto's Diana Scheilen

door **Peter Heusschen**

De aankoop van een woning is voor de meesten onder ons onder een grote beslissing die, indien genomen in een opwelling, wellicht tot een teleurstelling kan leiden. Bezint eer ge begint, klinkt nogal belerend, maar doet bij een grote en financieel ingrijpende aankoop zoals een huis nog steeds opgeld. Die bezinning bestaat uit het bedwingen van emoties en impulsen. Een onafhankelijk werkende expert kan met zijn objectief geschreven bouwkundig rapport over de technische staat van het te kopen object zowel ontzuchten als geruststellen. Het kost wel een paar honderd euro extra. Voor dat bedrag krijgt u een nauwkeurige inspectie met een schriftelijk advies over te verwachten kosten na aankoop van het onderhavige pand. Op korte of langere termijn. Een dergelijke rapportage zou wel eens kunnen zorgen voor een uitstekende nachtrust. Duidelijkheid dus. Wie wil dat niet? In Heerlen en omstreken is RaDe Bouwadvies actief op het gebied van onder

meer bouwkundige keuringen. Ondanks zijn relatief jonge leeftijd heeft eigenaar Ralph Degens zijn sporen in de bouw inmiddels verdiend. Hij was jarenlang werkzaam bij diverse architecten- en bouwadviesbureaus. Tegenwoordig ondersteunt en begeleidt zijn bureau opdrachtgevers bij het realiseren van een woning of project, met 2D- en 3D-BIM (bouw-informatiemodel), met calculaties, het vervaardigen van bestekken en het schrijven van technische specificaties. Degens blikt even terug op een van zijn eerste klanten, voor wie hij een bouwkundige keuring uitvoerde, alweer een poosje geleden. „Dat was een koper van een voormalige mijnwerkerswoning in Landgraaf.” De hypotheekverstrekker eiste een rapport over de technische staat van de woning. De huizen werden aan het begin van vorige eeuw gebouwd in Lotharische stijl, ruim en stevig. Maar toch bijna honderd jaar oud. „Ik ben van boven naar beneden gaan werken, vanaf de schoorsteen tot de kelder. Gelukkig voor de aspirant-koper kwam ik vrij weinig mankementen tegen, op wat loszittend voegwerk bij de schoorsteen en achtergevel na.”

Een andere woning die Degens onder de loep nam, was een hoekwoning uit het begin van de jaren vijftig, een eengezinswoning met twee verdiepingen. Toen Degens klaar was met zijn inspectie kreeg de opdrachtgever binnen een week een keurig uitgewerkt rapport van dertig A4-pagina's. Er bleek nogal wat mis met de woning. „Ik kwam tot de conclusie dat er op korte termijn voor bijna 7000 euro aan vertimmerd moest worden. Waaronder het aanbrengen van een nieuwe dakconstructie, het vervangen van een mechanisch werkende ventilatiebox tot en met een ventilatievoorziening in de meterkast en betere beveiliging, met name het hang- en sluitwerk. „Ik heb mijn klant ook geadviseerd om op termijn in de meterkast de groepen uit te breiden met automatisch werkende zekeringen.” Bij het opmaken van een kostenraming voor het verhelpen van de geconstateerde gebreken gaat Degens uit van geldende marktprijzen. „Dat is voor de klant het meest objectief. Dan weet hij direct waar hij aan toe is.” De bouwkundige inspectie geeft dus op korte termijn een overzichtelijk beeld over de (onderhouds-)staat van een gebouw of pand en eventueel aanwezige opstellen. Het

laten uitvoeren van dit soort inspecties is zeker nog niet standaard geworden in ons land. „Hoewel banken en andere kredietverstrekkers het wel steeds vaker eisen”, zegt Degens. „Ik merk ook dat jongere kopers, vaak starters, eerder het nut inzien van een deskundig advies. Ouderen, zeker als ze in hun leven al meerdere woningen hebben gehad, vertrouwen vaak op hun eigen ervaring en willen zo het geld uitsparen. Maar als je volgens een vast patroon werkt, inspecteert en beoordeelt, kom je al gauw zaken tegen die zelfs 'ervaringsdeskundigen' over het hoofd zien.” De inspectie vindt plaats in samenspraak met de makelaar. „Natuurlijk verricht ik ook keuringen voor verkopers van woningen. Immers, er bestaat ook nog zoiets als informatieplicht voor gekende maar onzichtbare gebreken.” Het volledige bouwkundige inspectierapport is binnen vijf dagen in bezit van de opdrachtgever, eventueel met een extra rapportage, specifiek voor het verkrijgen van een financiering met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Info: www.bouwkundigekeuring-limburg.nl/ tel. 06-21501620.