

Garantie

Wij houden van duidelijkheid, dus zeggen wij het hier nog maar eens ronduit :

**Onze Bouwkundige Inspectie is géén Garantie op het pand en/of Verzekering tegen Bouwkundige Gebreken !
Voor wie wil kopen zonder risico te lopen heb ik maar één advies : blijf huren, ga vooral niet kopen !**

Wij pretenderen niet slimmer te zijn dan verzekeraars en zijn dan ook niet van zins om uw risico over te nemen... ú koopt, niet wij !
Het enige wat wij kunnen doen, is u helpen om zo goed mogelijk geïnformeerd te kopen en daarmee te voldoen aan de onderzoekspllicht die u conform het Burgerlijk Wetboek heeft.
En uiteraard mag u er van uit gaan dat wij die taak binnen de gegeven mogelijkheden zo goed mogelijk uitvoeren.

Besef ook, dat het idee dat bouwkundigen in staat zouden zijn om "*verborgen gebreken*" waar te nemen een mythe is; ook bouwkundigen kunnen niet door afwerkingen en dergelijke heen kijken !
Voor "*verborgen gebreken*" heeft de wetgever in het Burgerlijk Wetboek een verhaalsregeling opgenomen; daar kunt u eventueel gebruik van maken om de verkoper aan te spreken op verborgen gebreken; indien u daar toe over gaat, zult u bij de Rechter sterker staan mét een bouwkundige inspectie op zak dan zónder inspectie.
Maar let wel op, want lang niet elke verborgen *ongerechtigheid of eigenschap* is ook gelijk een verborgen *gebrek*.
De Wet stelt een heel specifieke definitie van "*gebrek*", dus laat u vooraf door een jurist goed informeren over uw kansen op verhaal, want anders is de juridische beroepsgroep de enige die voordeel heeft van uw actie !

Onterechte Aansprakelijk-stelling

LET OP ! Indien wij op onterechte gronden aansprakelijk worden gesteld, behouden wij ons het recht voor om alle door ons te maken kosten voor juridische bijstand, onderzoek en verweer in en buiten Rechte voor onderzoek en rechtskundige bijstand op de eisende partij verhalen.

Vertegenwoordiging

Opdrachten namens een cliënt gegeven door een makelaar of andere tussenpersoon zullen primair worden beschouwd als te zijn gegeven door en gefactureerd aan de cliënt van die makelaar of andere tussenpersoon,
Indien de betreffende cliënt onze factuur niet voldoet, behouden wij ons het recht voor de kosten voor de uitgevoerde inspectie alsnog bij de makelaar of tussenpersoon in rekening te brengen.

Indien een makelaar of andere tussenpersoon ons namens een niet nader bekend gemaakte cliënt een inspectie-opdracht verstrekt, zijn deze voorwaarden bindend jegens zowel de tussenpersoon als zijn cliënt en is het de verantwoordelijkheid van de tussenpersoon om zijn cliënt bekend te maken met deze leveringsvoorwaarden !

De basis voor ons Bouwkundig Rapport

Het in ons Bouwkundig Rapport vervatte oordeel is gebaseerd op secundaire signalen die in het pand zijn aangetroffen (veel constructief belangrijke zaken zijn immers weggewerkt), ter inzage aanwezige tekeningen, foto's en VVE-bescheiden en het bevragen van de verkoper(s) en verkopende makelaar; het raadplegen van externe bronnen zoals gemeente-archieven etc. valt buiten de scope van onze opdracht.

Voorts moet men beseffen dat de inspectie slechts een moment-opname is en dat de uitkomst mede afhankelijk is van de omstandigheden en de mogelijkheden om zaken überhaupt waar te nemen.
Niet alle onderdelen zijn bereikbaar/zichtbaar en vooral lekkages zijn heel lastig, immers treden die doorgaans maar incidenteel op en kun je niet verwachten dat het bij elke inspectie even lekker regent.

The bottom line is dan ook, dat zelfs de meest ervaren bouwkundige slechts een indruk kan schetsen met veel aannames en onzekerheden, het is niet anders.

Geldigheidsduur Rapport

Ons bouwkundig rapport heeft een geldigheid van 3 maanden na datum opname; de daarin gegeven adviezen binden ons slechts tegenover degene die in het rapport als opdrachtgever is vermeld c.q. zijn vertegenwoordiger indien wij die als opdrachtgever moeten aanmerken; de rechten die deze opdrachtgever daaraan kan ontleen zijn niet overdraagbaar.

Wat Kunnen We Wel en Wat Kunnen We Niet ?

Er zijn mensen die denken dat bouwkundigen een soort alwetende tovenaars zijn, die met hun röntgen-ogen dwars door alles heen kunnen kijken en zo zelfs de “verborgen gebreken” van een pand feilloos kunnen opsporen.

Helaas, ik moet u teleurstellen : bouwkundigen mogen – zolang het pand nog niet uw eigendom is – bij de bezichtiging van het pand – net als u – slechts non destructief onderzoek doen, m.a.w. : rondkijken en vragen stellen, maar niets beschadigen.

In feite beschikt een bouwkundige dus over de zelfde gegevens als de koper.

Echter, met de nodige bouwkundige ervaring – in mijn geval ca. 14.000 beoordeelde panden in de afgelopen 30 jaar – ga je een pand anders “lezen” dan wanneer je die ervaring niet hebt.

Signalen die u ontgaan, kunnen een bouwkundige vaak wel opvallen, en waar het voor u bijvoorbeeld heel moeilijk is om in te schatten wat de mogelijke oorzaak van een scheur in de muur is en of u iets aan die oorzaak moet doen, kan een bouwkundige dat in veel gevallen wel.

En daar, waar ook wij iets niet kunnen inschatten, kunnen wij u in ieder geval adviseren nader – veelal destructief en/of tamelijk prijzig – specialistisch onderzoek te laten verrichten (of u aanraden om van de koop af te zien natuurlijk).

Wij zijn er graag heel eerlijk over : het beoordelen van panden is geen exacte wetenschap !

Er bestaat in Nederland geen specifieke opleiding voor en er zijn – helaas – geen algemeen geaccepteerde normen en richtlijnen²⁾ die er toe leiden dat alle bouwkundigen op de zelfde wijze oordelen over een pand.

Er worden wel pogingen gedaan om er meer eenheid in te krijgen, maar vooralsnog lukt dat alleen in theorie, want iedere bouwkundige zal te allen tijde op zijn of haar ervaring varen en dat leidt onherroepelijk tot net zo veel meningen als er mensen zijn.

De enige manier om dat te voorkomen, is het oordeel aan Artificial Intelligence over laten, maar daarvoor zijn nog geen betrouwbare algoritmes voorhanden.

Onderzoeksverplichting Koper

De Nederlandse Wet gaat er van uit dat een aspirant eigenaar zich zo goed mogelijk informeert inzake een object, alvorens hij tot koop over gaat. **WONING INFORMATIE SERVICE** heeft tot doel u zo goed mogelijk te ondersteunen bij het inschatten van de eigenschappen, risico's en mogelijkheden van het pand dat u wilt kopen, maar is in één ding heel stellig :

WONING INFORMATIE SERVICE Inspecteert en Informeert, maar **Keurt**¹⁾ NIET !

WONING INFORMATIE SERVICE zoekt bij de inspectie van het object primair een antwoord op de volgende vragen :

- “is het object in de aangetroffen conditie geschikt voor het doel waarvoor het wordt aangeboden ?”
en
- “zijn er (signalen die duiden op) ernstige bouwkundige gebreken die door de koper hersteld moeten worden om voortbestaan en/of de beoogde bruikbaarheid van het pand te waarborgen?”

Daarnaast kijken we natuurlijk ook in hoeverre er sprake is van achterstallig onderhoud en voor welke onderdelen u een reserve moet aanhouden omdat zij binnen de eerste 7²⁾ jaar van bewoning wegens ouderdom en/of slijtage aan vervanging toe kunnen komen.

Uitgangspunt van advisering is daarbij altijd “goed particulier beheer”, d.w.z. : *doen wat nodig is op het moment dat het nodig is en zonder gouden randjes.*

Voorts blijft **WONING INFORMATIE SERVICE** beperkt tot die onderdelen, die de objectief te beoordelen zijn; dat zijn al die delen die hetzij constructief dan wel klimaat scheidend van belang zijn, zoals de fundering, de kelder, de gevels, de gevelkozijnen, de draag-muren en draagconstructies, vloeren, trappen en daken, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang.

Dit zijn met name de onderdelen die voor een leek moeilijk te beoordelen zijn en waaraan de meeste eigenaren liefst zo min mogelijk geld besteden.

Onderdelen zoals niet dragende scheidingswanden, binnenkozijnen, keukens en afwerkingen kunt u als toekomstig eigenaar prima zelf beoordelen en dat oordeel laten wij graag aan u over, immers, wat voor ons mooi of goed genoeg is, is dat voor u mogelijk niet en omgekeerd... daarbij zijn dit nu juist de onderdelen die u al vrij snel zult willen aanpassen aan uw eigen inzichten, zelfs al zijn ze in nog zo'n goede technische conditie.

In het rapport zijn er wel hier en daar verwijzingen naar deze delen, maar die zijn niet noodzakelijkerwijs compleet.

¹⁾ **Keuren** betekent volgens Van Dale “beoordelen op geschiktheid en kwaliteit”... mooi natuurlijk, maar omdat er geen landelijk erkende normen zijn, is er in feite maar één maatstaf die zinvol is om naar te beoordelen : uw wensen !

Dat betekent simpelweg dat een bouwkundige u slechts op basis van opleiding en ervaring zo goed mogelijk kan proberen te informeren en adviseren, maar het Keuren – beoordelen of e.e.a. aan de verwachtingen voldoet – toch echt aan u over laat.

En ja, natuurlijk weten wij dat er een Bouwbesluit is dat allerlei eisen stelt aan gebouwen; maar dat Bouwbesluit is primair gericht op Nieuw te bouwen vastgoed, als u met die maatstaf in de hand een bestaande woning zou willen beoordelen dan blijven wij liever thuis, want in het licht van die normen voldoet simpelweg geen enkel pand dat ouder is dan een paar jaar.

²⁾ De kans dat u nog in het pand woont neemt statistisch met de jaren af en hoe verder je vooruit kijkt, hoe onnauwkeuriger een voorspelling wordt.

Installaties & Apparatuur³⁾

Ook Installaties en Apparatuur vallen buiten de scope van inspectie.
Het grootste deel van installaties is niet zichtbaar en even tijdens een inspectie een cake bakken om te kijken of de oven werkt is er ook niet bij; ons oordeel kan dus per definitie niet compleet zijn.
Alles wat ter zake van installaties en apparatuur in dit rapport vermeld is, is dan ook niet meer dan een registratie van wat bij inspectie is opgevallen of gemeld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Daarbij komt nog, dat bouwkundigen niet installatie-bevoegd zijn.
Uitsluitend erkende installateurs kunnen en mogen installaties testen en beoordelen, dus : indien u een goed inzicht wenst in de staat van de technische installaties, dan dient u deze door een erkende installateur te laten onderzoeken.
Desgewenst kunnen wij u doorverwijzen naar installateurs waarvan wij weten dat ze een installatie voor u kunnen beoordelen.

En bedenk wel dat er uiteindelijk maar één partij is die kán weten of het allemaal werkt : **de verkoper**... vraag hem/haar dus altijd expliciet naar storingen van installaties en apparatuur en kijk ook even goed de vragenlijst na die de makelaar aanlevert !

3) De grens tussen installatie en apparatuur ligt o.i. daar, waar een element kan worden ontkoppeld, zonder schade te veroorzaken en zonder de functionele integriteit van object en installatie in gevaar te brengen.

De Mens is Belangrijker dan het Pand

Verreweg de meeste tegenvallers die kopers ervaren zijn terug te voeren op maar één oorzaak : verkeerde verwachtingen !
We kopen een oude VW kever en verwachten daarvan de zelfde eigenschappen als van een nieuwe Golf...

Een huis uit de jaren 1930 heeft nu eenmaal niet de zelfde eigenschappen als een huis uit de jaren 2000 en kan ook niet zo maar aan de hedendaagse verwachtingen worden aangepast.

In onze ervaring bestaat bouwkundige begeleiding bij aankoop van onroerend goed voor 25% uit techniek (het pand), voor 25% uit juridische aspecten en voor 50% uit menselijke aspecten...
De reden waarom wij graag zien dat u bij de inspectie aanwezig bent, is dan ook met name om na te kunnen gaan wat u van het pand verwacht, om die verwachtingen – mochten ze niet reëel zijn – in het juiste perspectief te kunnen zetten.
Daarbij kan het gaan om de eigenschappen die het pand heeft, maar ook om de mate waarin het binnen redelijke financiële grenzen kan worden aangepast aan uw wensen.

Budgetten & Reserveringen

In het rapport aangegeven bedragen zijn te lezen als “vanaf-budget” inclusief BTW en – tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven – uitgevoerd door erkende aannemers en installateurs.

Niet iedereen is even zorgvuldig in het onderhouden van zijn/haar bezit; het kan dus zijn dat bij de woning die u wilt kopen sprake is van achterstand in onderhoud en/of dat er schade is die op korte termijn – voor/bij betrekken van de woning dan wel in het eerste jaar van bewoning – moet worden opgeheven, om gevaar en/of vervolgschade te voorkomen.

Voor URGENT NOODZAKELIJKE INGEGEPEN zijn in de tabel budgetten opgenomen.
De budgetten zijn bewust afgerond op veelvoud van € 100; exactere bedragen noemen is niet geloofwaardig, die kunnen alleen door erkende aannemers en installateurs worden bepaald op basis van een degelijk onderbouwde offerte-aanvraag.
Indien onvoldoende gegevens voorhanden zijn om een goede inschatting te maken en/of de te maken kosten te sterk afhankelijk zijn van nog door u te nemen besluiten, is geen budget aangegeven, maar slechts “PM”.

Daarnaast kent elk pand onderdelen die periodiek onderhoud nodig hebben, het z.g. PLANBAAR ONDERHOUD, waaronder zaken als bijvoorbeeld vervanging van de Dakbedekking, CV-ketel en onderhoud Buitenschilderwerk.
De beste manier om er zeker van te zijn dat u te allen tijde over voldoende budget beschikt om noodzakelijke ingrepen te kunnen uitvoeren als die zich aandienen, is elke maand een klein bedrag op een speciale spaarrekening opzij te zetten.

De momenten van uitvoering van ONDERHOUD zijn ingeschat op basis van ervaringsgegevens inzake levensduur van materialen en de mate van veroudering die is aangetroffen; die inschattingen zijn conservatief, maar niet exact, dus bij iedere ingreep moet u steeds eerst even kijken of het echt al nodig is en tegenvallers kunnen nooit worden voorkomen.
Voor Verbeteringen en Verbouwingen zullen wij doorgaans geen budgetten vermelden; de daarvoor te maken kosten zijn te sterk afhankelijk van nog door u te maken keuzes om er iets zinnigs over te kunnen zeggen.

Bouwfysische Eigenschappen

In het kader van een visuele inspectie bij aankoop is het niet mogelijk om bouwfysische eigenschappen zoals acoustische- en/of thermische isolatie en/of weerstand tegen brand vast te stellen.

Asbest, Ondergrondse Olietanks & Vervuiling

Wij zijn niet gecertificeerd voor het doen van onderzoek naar asbest en/of bodemvervuiling; de in het rapport opgenomen opmerkingen inzake milieu-aspecten (asbest, olietank, bodemvervuiling etc.) zijn uitsluitend bedoeld als extra informatie en niet noodzakelijkerwijs compleet, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Appartementen

Bij appartementen is in de meeste gevallen de VvE verantwoordelijk voor instandhouding van de algemene-, klimaat scheidende- en constructieve delen van het complex en draagt de appartementseigenaar dus slechts rechtstreeks risico voor die delen die onderdeel uitmaken van het appartementsrecht, zoals bijvoorbeeld de CV-ketel.

Vraag bij een appartement dus altijd vóór definitieve aankoop inzage in de Acte van Splitsing, de actuele begroting en balans en de meerjaren-onderhoudsplanning; alleen indien deze gegevens tijdens de inspectie aanwezig zijn kunnen wij ze beoordelen.

Betalingsvoorwaarden

Facturen dienen binnen zeven (7) dagen na factuurdatum ten volle te zijn voldaan; indien opdrachtgever de factuur niet tijdig heeft voldaan is hij in verzuim en kan invordering worden ingesteld, waarbij de wettelijke rente en incassokosten bij opdrachtgever rekening worden gebracht.

Te late betaling van onze facturen beperkt eventuele aansprakelijkheid tot maximaal het gedeclareerde bedrag !

Onze rapporten en facturen worden uitgebracht in pdf en per email verzonden aan de opdrachtgever en zijn tegenwoordiger; rapporten worden uitsluitend aan de tegenpartij verstrekt indien opdrachtgever zich daar schriftelijk (email) mee accoord verklaart.
Met het per email verzenden van ons rapport is onze opdracht voltooid.

Indien opdrachtgever een uitgebracht rapport niet binnen 7 kalenderdagen na email-verzending per aangetekend schrijven heeft geweigerd c.q. inhoudelijk betwist, wordt opdrachtgever geacht met de inhoud van het rapport in te stemmen.
Weigering en/of betwisting van het rapport en/of verstrekking aan derden laat opdrachtgevers verplichting tot betalen onverlet !

Klacht-procedure

Indien de opdrachtgever meent dat wij – met in acht name van de grenzen van de onderzoeksmethode en deze voorwaarden, alsmede de omstandigheden ten tijde van de inspectie – verwijtbaar in de uitvoering van onze opdracht tekort zijn geschoten, zal deze ons daarvan onverwijld (opdrachtgever dient aan te kunnen aantonen dat hij hetgeen waarover hij klaagt redelijkerwijs niet eerder kon ontdekken) en met redenen omkleed per aangetekend schrijven in kennis stellen en de gelegenheid geven om binnen 10 werkdagen ná ontvangst van bedoeld schrijven de situatie te (laten) beoordelen, al dan niet door een door ons aan te wijzen extern deskundige.

Coöperatie Aangenamer Bouwen UA zal opdrachtgever uiterlijk 10 werkdagen na het hiervoor bedoelde onderzoek haar stellingname inzake de geuite klacht schriftelijk kenbaar maken.

Indien opdrachtgever volhardt in zijn/haar mening dat Coöperatie Aangenamer Bouwen UA verwijtbaar in de uitvoering van haar opdracht is tekort geschoten en hij/zij zijn klacht en de daarop gebaseerde aanspraken niet binnen 6 maanden na de datum van kennisgeving in rechte geldend maakt, vervallen door het verstrijken van die termijn al zijn/haar rechten en aanspraken ter zake.

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Coöperatie Aangenamer Bouwen UA inzake **WONING INFORMATIE SERVICE** bouwkundige inspecties is het Nederlands Recht van toepassing.
Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Utrecht, tenzij bepalingen van dwingend recht anders voorschrijven.

Opdrachtgever vrijwaart de Coöperatie Aangenamer Bouwen UA voor aanspraken van derden welke verband houden met de uitvoering van de bouwkundige inspectie.

Enige uitkering op grond van aan ons verwijtbaar tekortschieten zal nooit méér kunnen bedragen dan € 2.500 inclusief BTW per rapport en zal uitsluitend kunnen strekken tot herstel van schade aan het beoordeelde constructieve- c.q. klimaat scheidende onderdeel in geding (gevolgschade en nevenschade uitgesloten), zulks met in acht name van levensduur-gerelateerde afschrijving.

Indien onze factuur niet binnen de gestelde termijn werd betaald, is onze eventuele aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het gedeclareerde bedrag !

De keuze tussen uitkering in geld dan wel in natura (= herstel in onze opdracht) is exclusief aan ons voorbehouden.