



Het bouwkundig voorbehoud wordt een standaardbepaling in de koopovereenkomst. Per 1 februari 2018!!!

Dat betekent dat kopers niet meer zelf het initiatief hoeven te nemen dit voorbehoud toe te voegen aan de koopovereenkomst. De rollen worden omgedraaid: voortaan staat de bepaling er standaard in. Koper en verkoper zullen vervolgens zelf aan de slag moeten gaan als zij het voorbehoud willen schrappen. Als zij niets anders overeenkomen, zal het voorbehoud uiteraard blijven staan.

Afspraak

Deze belangrijke wijziging is de uitkomst van een afspraak tussen de Consumentenbond, Een vereniging is geen onderneming (een bedrijf dat een winst oogmerk heeft), maar kan wel functioneren als een bedrijf (een product of dienst voortbrengen). Denk aan grote verenigingen met een maatschappelijk doel. Een vereniging kan formeel of informeel zijn. Vereniging Eigen Huis (Vereniging Eigen Huis. Een consumentenorganisatie die opkomt voor de belangen van iedereen die een eigen woning bezit. VEH) en de makelaarsorganisaties VBO, VastgoedPro en NVM.

Duiding

De wijziging is praktisch én draagt bij aan beeldvorming: stel dat de verkoper niet gediend is van het (nieuwe) standaard bouwkundig voorbehoud, dan geeft dat de koper waarschijnlijk te denken. De verkoper zal daar een reden voor hebben. Dat is dan voor de koper natuurlijk een goed signaal voor een mogelijk risico over de staat van deze woning.

Grote steden

In steden zoals Utrecht en Amsterdam vliegt de huizenvoorraad over de toonbank. In deze steden hebben verkopers momenteel relatief veel 'macht' (de kopers staan letterlijk in de rij). Veel van deze verkopers zijn dan niet gediend van enig voorbehoud in de koopovereenkomst. Zij weten dat er voldoende andere kopers zijn die geen behoefte hebben aan een voorbehoud.

Wat het effect van het standaard opnemen van het voorbehoud op de woningmarkt in dergelijke steden zal hebben, is nog niet duidelijk. Het voorbehoud kan namelijk nog steeds worden geschrapt. Dat kan in twee situaties:

- Als de verkoper er niet mee instemt/het dus niet toestaat; of
- Als de koper een bouwkundige keuring niet nodig vindt.

Het standaard opnemen van het voorbehoud is dus een wijziging die helpt: in gemak en als signaalfunctie.

Praktische tips:

- Het voorbehoud betekent in de praktijk dat de koper de koop kan afblazen als bij een bouwtechnische keuring ernstige gebreken worden aangetroffen of herstelkosten boven een afgesproken maximum komen.
- Het is niet bekend welk percentage van de koopcontracten nu al met een voorbehoud wordt afgesloten. De schatting van VEH is dat dit buiten steden als Amsterdam en Utrecht in iets minder dan 50% van de koopcontracten staat.

Ik kan de koopovereenkomst samen met u doornemen. Daarbij kan ik u wijzen op de verschillende voorbehouden die hierin kunnen worden opgenomen en welke wenselijk en/of verstandig zijn. Natuurlijk is het financieringsvoorbehoud in elke situatie aan te bevelen. Er kan van alles gebeuren tussen het moment van tekenen van de koopovereenkomst en het daadwerkelijk akkoord voor de financiering.

- Stemt de verkoper niet in met een bouwkundig rapport, dan levert dat voor ons genoeg gespreksstof. Wat is het risico? Wat is de reële verwachting? Is er een inschatting te maken op andere wijze? Is het risico acceptabel en te dragen, of zal de koper de woning toch nog eens moeten heroverwegen?

Van der Poll advies, 7 februari 2018.

Bron: Hoffelijk Financieel.