



'Verkopers en makelaars verzwijgen funderingsproblemen'

Huis kopen? Kijk er ook eens onder

Nu mensen zich verdringen om huizen, is voor kopers de verleiding groot minder kritisch te zijn. Maar voor steeds meer huizen dreigen funderingsproblemen. Wie oplet, kan die op tijd herkennen.

TEKST GONNIE OUSSOREN BEELD ISTOCK

Dat was een teleurstelling voor Sofie (28) en Tim (31): de bouwkundige die het huis in Rotterdam-West keurde dat ze op het oog hadden, vermoedde funderingsproblemen. Hij zag scheuren in de voor- en achtergevel, en de straat golfde.

Sofie: 'We vroegen informatie op bij de gemeente en ontdekten dat de woning in een risicogebied lag. Dat hadden de verkoper en projectbemiddelaar ons niet verteld. We waren bereid voor bijna 4.000 euro een funderingsonderzoek te laten doen, maar dan wilden we wel met de verkoper afspraken maken over de vervolgstappen, mocht de fundering niet goed blijken. Bijvoorbeeld dat de vraagprijs werd verlaagd of dat we herstelkosten zouden delen. Maar de

verkoper weigerde. Volgens hem waren er geen problemen. De projectbemiddelaar bagatelliseerde onze zorgen. We wilden het koopcontract niet tekenen, voordat we zekerheid hadden over de staat van de fundering. Daarom stelden we voor een ontbindende voorwaarde op te nemen in het koopcontract, dat we van de koop konden afzien als de fundering erg slecht was. Maar een funderingsonderzoek duurde acht weken. Daarop wilde de projectbemiddelaar

Het Fonds schat dat zo'n vierhonderd-duizend huizen risico lopen

niet wachten: hij wilde de koop binnen een maand rond hebben. Toen zijn we afgehaakt.'

Funderingsproblemen zijn in Rotterdam niet vreemd. De gemeente schat dat binnen haar grenzen de fundering onder twintigduizend huizen slecht is. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (een initiatief van onder meer de rijksoverheid) schat dat in heel Nederland op lange termijn zo'n vierhonderd-duizend huizen risico lopen, onder andere door invloed van klimaatverandering, een te lage grondwaterstand en bodemdaling. Het herstellen van een fundering kost volgens het Adviesbureau Funderingsherstel gemiddeld 90 duizend euro per pand.

Met name huizen gebouwd voor 1970 met een houten paalfundering in veen-

'Mensen staan tegenwoordig in de rij voor een huis. Vraag je om een funderingsrapport, dan kun je achter in de rij aansluiten'

en kleigebied lopen gevaar. Als die palen droog komen te staan, kunnen ze gaan rotten en hun draagkracht verliezen. Een ernstig gebrek dat nogal eens wordt stilgehouden als deze woningen in de verkoop gaan. Alleen al bij het Funderingsloket van de gemeente Rotterdam – dat huiseigenaren ondersteunt bij de aanpak van funderingsproblemen – hebben zich de afgelopen twee jaar twintig gedupeerden gemeld die pas na de koop ontdekten dat het slecht gesteld was met de fundering. De verkoper of makelaar had hen daar niet op geattendeerd. 'Ze kwamen er bijvoorbeeld achter tijdens voorlichtingsbijeenkomsten van de gemeente of via de bureu', zegt Martine Coevert, als funderingsdeskundige werkzaam bij het loket. 'Of ze zien scheefstand en gaan op onderzoek uit.' Coevert vermoedt dat het werkelijke aantal gedupeerden in Rotterdam hoger ligt en er ook slachtoffers zijn die geen contact opnemen met het loket.

Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) schatte enkele maanden geleden dat de helft van de makelaars problemen aan de fundering van een huis negeert. Het kenniscentrum baseert zich op de klachten die binnenkomen bij gemeentes waar funderingsproblemen spelen. Informa-

tie wordt verzwegen door makelaars of de gegeven informatie is onduidelijk. 'Kopers krijgen bijvoorbeeld een funderingsrapport uit 2005 waarin de situatie nog rooskleurig wordt voorgesteld', zegt directeur Dick de Jong van het KCAF, 'terwijl in een recenter rapport uit 2012 staat dat de fundering binnen enkele jaren hersteld moet worden. Maar dát rapport krijgen kopers niet te zien.' Of scheuren in muren worden gestuukt of weggemoffeld achter gordijnen of voorzetwanden. 'Mensen staan tegenwoordig in de rij voor een huis. Vraag je om een funderingsrapport, dan kun je achter in de rij aansluiten. Daardoor laten kopers steeds vaker een bouwtechnische keuring of funderingsonderzoek achterwege', zegt De Jong. 'En dan komen ze er na bijvoorbeeld een jaar achter dat de fundering niet deugt.'

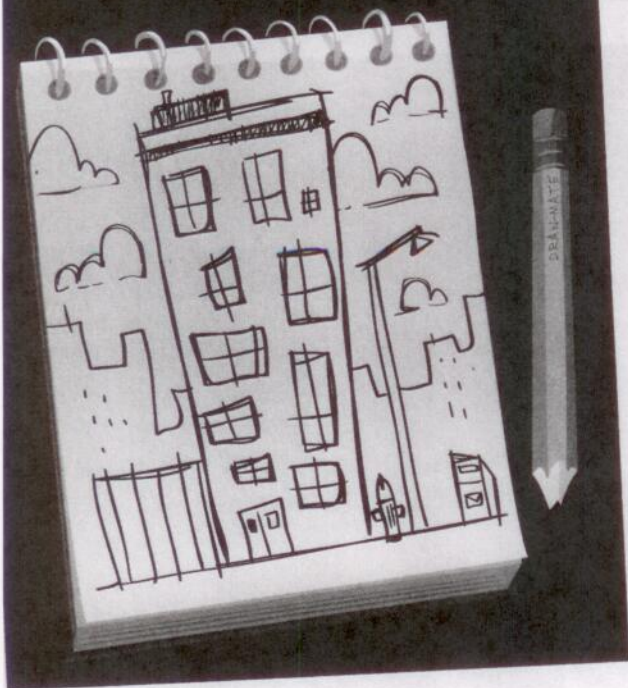
Marco Kreuger, woordvoerder van Nederlands grootste makelaarsvereni-

ging NVM, laat desgevraagd weten dat je van een verkopend makelaar mag verwachten dat hij alles wat hij weet en waarvan hij vermoedt dat het voor een koper van belang is, meldt. 'Als de makelaar zwijgt, waar zijn opdrachtgever behoort te spreken, behartigt hij diens belangen niet goed. Onze makelaars kunnen daar tuchtrechtelijk op worden aangesproken.' Sancties kunnen variëren van een berisping tot beëindiging van het lidmaatschap.

Problemen na de koop

Kun je als koper de verkoper aansprakelijk stellen als er na de koop problemen blijken te zijn met de fundering? Dat ligt er aan, zegt de Rotterdamse bouwrechtadvocaat Remco Smith. 'De verkoper heeft weliswaar een informatieplicht, maar de koper een onderzoeksplicht. Hoewel voor een rechter schending van de informatieplicht zwaarder weegt dan schending van de onderzoeksplicht, pleit dat de koper niet altijd vrij. Kon hij bijvoorbeeld weten dat het huis in risicogebied stond?' Volgens Smith is het ook niet altijd eenvoudig om aan te tonen dat een verkoper zijn informatieplicht heeft geschonden. 'Bewijs maar eens dat hij wist dat de fundering ten tijde van de koop niet goed was.' Hij denkt dat het makkelijker is de verkoper

'De verkoper heeft weliswaar informatieplicht, maar de koper een onderzoeksplicht'



aansprakelijk te stellen op basis van de model koopovereenkomst. De meeste kopers gebruiken deze modelovereenkomst, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond en de makelaarsorganisaties. Als de koper die ondertekent, accepteert hij het huis in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, maar mag hij er ook van uitgaan dat de woning geschikt is voor normaal gebruik. 'Een lekkend kraanleertje, daar moet je niet over piepen. Maar staan funderingsproblemen normale bewoning in de weg, dan mag je de verkoper daarop aanspreken. Ongeacht of hij weet had van het gebrek.' Soms kan een verkoper z'n aansprakelijkheid wel (deels) beperken met een ouderdomsclausule.

Als de koper de verkoper aanspreekt op het gebrek, moet hij wel kunnen bewijzen dat de funderingsproblemen er al waren bij de koop. Als de problemen zich pas vijf of tien jaar na de koop openbaren, wordt dat een stuk lastiger. Ook moet de koper het ontdekken van funderingsproblemen binnen een 'redelijke termijn' melden aan de verkoper. Dat is de klachtplicht. 'Wat redelijk is, ligt niet vast in een wettelijke termijn maar rechters hanteren vaak een periode van twee maanden na ontdekking. Afhankelijk van de situatie wordt soms

een langere tijdsduur aangehouden.' Als de verkoper aansprakelijk is, kan de koper een schadevergoeding krijgen of zelfs de koopovereenkomst beëindigen. 'Dat laatste gebeurt bijna nooit', zegt Smith. 'Verhuizen is ook weer zo'n gedoe en zie het geld maar eens terug te krijgen van de verkoper.' In de praktijk wordt volgens hem meestal geschikt, zeker als de koper geen rechtsbijstandverzekering heeft. Dat betekent dat de koper toch vaak voor een deel van de herstelkosten opdraait.

Herstelkosten

Lang niet iedereen heeft tienduizenden euro's achter de hand om herstelkosten (deels) op te hoesten. Veel gemeentes verstrekken hiervoor geen subsidies en/of leningen meer, omdat de problematiek zo groot is en financiering te kostbaar wordt. Er is wel een landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (funderingsherstelfonds.nl), waarin banken en verzekeraars, de overheid en een aantal gemeentes geld hebben gestort. Maar alleen huiseigenaren die wonen in gemeentes die zijn aangesloten kunnen hier onder voorwaarden gebruik van maken. Dat zijn op dit moment Gouda, Rotterdam en Zaanstad. Sinds 1 april werken taxateurs met een nieuw model taxatierapport – tot

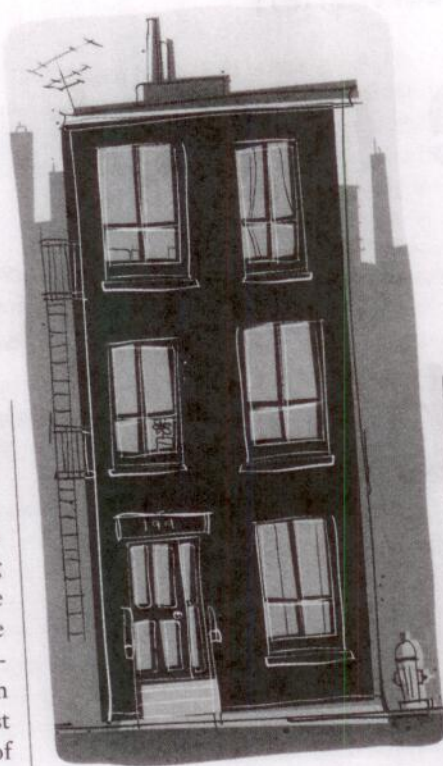
Huis op het oog?

- Vraag zo vroeg mogelijk in het koopproces hoe het met de fundering is gesteld. Zet geen handtekening onder een koopcontract voordat u daarover duidelijkheid heeft.
- Kijk op de 'funderingsviewer' van het KCAF (kcaf.nl) of de woning die u wilt kopen in de gevaarzone ligt.
- Raadpleeg de gemeente voor aanvullende informatie over de woning.
- Is het huis van voor 1970? Ziet u scheuren of scheefstand? Kijk ook naar andere huizen in de wijk en praat met bureaus.
- Twijfels? Laat onderzoek uitvoeren. Wil de verkoper niet meewerken aan een bouwtechnische keuring of funderingsonderzoek, zie dan af van de koop, tenzij u genoeg financiële middelen heeft.

tand gekomen in samenwerking met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF) en de brancheorganisaties voor makelaars – dat van ze vraagt de marktwaarde van een woning beter te onderbouwen. Zo moeten ze uitgebreider onderzoek doen naar de fundering. Daarmee worden problemen eerder ontdekt. Banken kunnen dan bijvoorbeeld eisen dat kopers eerst funderingsonderzoek moeten doen of aangeven dat het huis op basis van de waarde en het inkomen van de koper niet te financieren is. Een goede ontwikkeling, vindt Coevert, maar te laat in het koopproces. 'Bij een financieel voorbehoud kun je weliswaar nog onder de koop uit. Maar als je dit van tevoren had geweten, had je de koop waarschijnlijk niet eens overwogen.' Daarbij: uit onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken blijkt dat nog altijd ruim een kwart van de kopers een voorbehoud van financiering achterwege laat.

Samen onderzoek doen

Als het aan Coevert ligt, moeten funderingsproblemen al in een vroeg stadium een gespreksonderwerp worden tussen verkoper en koper. 'Doe bijvoorbeeld samen funderingsonderzoek. Een koper in Rotterdam betaalt daar zeker 3.500 euro voor, maar doet de verkoper het onderzoek met de burens in zijn blok, dan krijgt hij subsidie van de gemeente en kost het gemiddeld zo'n 400 euro per huiseigenaar.' Coevert pleit verder voor een verplichte funderingsparagraaf in het koopcontract voor huizen



gebouwd voor 1970 op houten palen. Hierin wordt de informatie vastgelegd die op dat moment bekend is. 'Je kunt maar beter zo duidelijk mogelijk zijn. Dat is voor alle partijen het beste.' Zo'n verplichte funderingsparagraaf zou weleens realiteit kunnen worden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek gevraagd een suggestie te doen om de model koopovereenkomst aan te passen inzake de funderingsproblematiek. Het kenniscentrum komt naar verwachting dit najaar met een voorstel.

Funderingsproblemen moeten in een vroeg stadium een gespreksonderwerp worden tussen verkoper en koper

dit vindt de vereniging

'Een verkoper of makelaar zou een bouwtechnische keuring of funderingsonderzoek niet mogen weigeren in gebieden met funderingsproblemen', zegt beleidsadviseur Steven Wayenberg.

Hij benadrukt dat een bouwtechnische keuring niet hetzelfde is als een funderingsonderzoek. 'Maar een bouwkundige ziet bij een keuring wel signalen als scheefstand. Bovendien kent hij het gebied goed en bij gereede twijfel zal hij een funderingsonderzoek adviseren.' De vereniging pleit voor een wettelijk keurrecht voor de koper binnen de drie dagen bedenktijd. 'Een verkoper moet daaraan meewerken. Uit eigen onderzoek onder onze leden blijkt dat 82 procent voor zo'n wettelijk keurrecht is.'

Meer lezen over funderingsproblemen

■ Meer over het ontstaan van funderingsproblemen en herstelmethode: veh.nu/funderingsproblemen

■ Hoe werkt het met ontbindende voorwaarden? veh.nu/ontbindende-voorwaarden

■ Verborgene gebreken ontdekt na de koop? Gebruik ons stappenplan: veh.nu/stappenplan-verborgengebreken