

Inspectierapport



Adres object: Asserstraat 5
9461 GA GIETEN

Datum inspectie: dinsdag 10 juni 2025

Rapportnummer: 2025,001006.Bouwonderzoek.B.01

Aanvraagnummer: 10158
(Zonder geldig aanvraagnummer kunnen geen rechten worden ontleend aan dit rapport)

Passies Bouwadvies en Makelaardij
Struikheide 15 15
7841GG Sleen
T 0651098899

info@passies-makelaardij.nl

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE	3
DASHBOARD	4
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR	5
OVERZICHT CONDITIESCORES	6
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN	7
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	8
BESTAANDE GEVELS	8
Begane grond	9
Dak	10
Fundering op staal (Vaste)	12
Gevel	13
NIEUWE GEVEL	15
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	16
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE	17
KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE	18
KEURINGSRESULTATEN BOUWDELEN & ONDERHOUDSKOSTEN (BETREFT NHG)	19
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN	20
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	22

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	2025,001006.Bouwonderzoek.B.01
Inspecteur	Karl Passies
Soort inspectie	Bouwkundig onderzoek
Datum inspectie	dinsdag 10 juni 2025
Tijd inspectie	10,00
Aanwezig bij inspectie	Koper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Half bewolkt
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Ja

Opdrachtgever

Naam	WVG Ontwikkeling BV
Adres	Asserstraat 5
Postcode	9461ga
Woonplaats	Gieten
Telefoon	0650285651
E-mail	w.donker@wvgontwikkeling.nl

Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Woonboerderij
Adres	Asserstraat 5
Postcode	9461 GA
Plaats/locatie	GIETEN
Bewoond	ja
Bouwjaar	1868
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Conditie scores worden weergegeven conform de NEN 2767 standaard.

Kosten

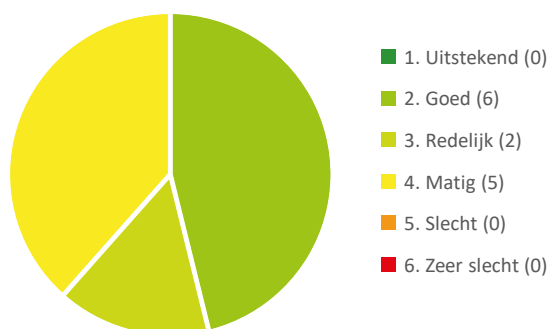
Onderhoudskosten direct	0
Onderhoudskosten op termijn	0
Totaal	0
Verbeteringskosten	0

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditie scores van bouwdelen



Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

Er zijn geen bouwdelen die slecht of zeer slecht zijn beoordeeld.

Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Er zijn geen bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*.

Opmerkingen van de inspecteur

Betreft:

Een bouwkundig onderzoek naar behoud gevelmetselwerk achtergevel en langs gevel straatzijde.

CONCLUSIE VAN BOUW ONDERZOEK:

Het funderingswerk veroorzaakt een zetting in de draag laag.

Voor de nieuwbouw wordt er een volledige nieuwe fundering gemaakt. De oude fundering zal constructief gezien , na bestudering sonderingen, verwijderd dienen te moeten worden.

De bestaande gebintconstructie zal ook worden vervangen door een nieuwe constructie in andere uitvoering. De stabiliteit van het bestaande metselwerk zal onvoldoende worden om metselwerk te laten staan.

Het bestaande metselwerk zal bij nieuwbouw "ingepakt en stabiel" beschermd moeten worden om het geheel te behouden.

Het is bouwtechnische lastig tot onmogelijk bij nieuwbouw/verbouw om het metselwerk te behouden in de bestaande toestand.

Wel zouden de nieuwe gevels identiek gemaakt kunnen worden aan het bestaande. Echter, door de indeling nieuwbouw is ook dit niet te handhaven.

EIND CONCLUSIE:

Gevelmetselwerk achtergevel en langs gevel straatzijde kan constructief gezien niet behouden worden.

Overzicht conditiescores

BESTAANDE GEVELS

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Goed	Langsgevel straatzijde	Langsgevel straatzijde
 Goed	achtergevel	achtergevel

Begane grond

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Matig	Gevelwand; constructief	Metselwerk
 Redelijk	Vloer; constructief	Beton

Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Matig	Dakbedekking hellend	Dakplaat asbesthoudend
 Goed	Dakconstructie-/beschot	Gebint constructie
 Redelijk	Dakconstructie-/beschot	Kapconstructie hout
 Matig	Dakconstructie-/beschot	muurplaat

Fundering op staal (Vaste)

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Matig	Fundering op staal (Vaste)	Metselwerk fundering

Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Goed	Gevelwand; constructief	Metselwerk
 Matig	Gevelwand; constructief	Stabiliteit metselwerk

NIEUWE GEVEL

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Goed	Langs gevel straatzijde	Langsgevel straatzijde
 Goed	achtergevel	achtergevel

Overzicht maatregelen en kosten

Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	0	0	0	0

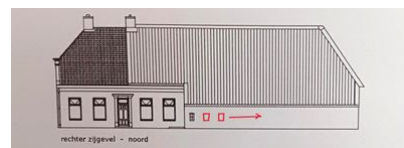
Inspectie detailgegevens

BESTAANDE GEVELS

Langsgevel straatzijde - Langsgevel straatzijde



Waarneembaarheid Geheel



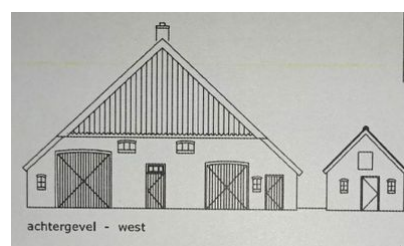
Toelichting

Langs gevel bestaand straatzijde

achtergevel - achtergevel



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Bestaande achtergevel

Begane grond

Gevelwand; constructief - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Binnenmuur uitgevoerd in steens metselwerk en onderdeel van de hoofd draag constructie

Gebrek

Scheurvorming



Locatie

binnenmuur

Opmerking gebrek

Scheurvorming in metselwerk door zetting in fundering constructie

Vloer; constructief - Beton



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

De vloer is uitgevoerd in stamp beton gestort op een verdicht zandbed

Dak

Dakbedekking hellend - Dakplaat asbesthoudend



Waarneembaarheid Geheel



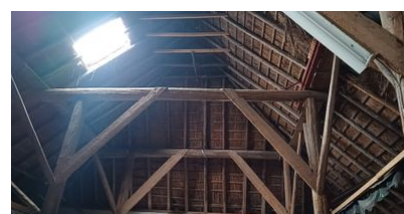
Toelichting

Hellende daken zijn voorzien van een asbest houdende golfplaat gemonteerd over een oude riet bedekking

Dakconstructie-/beschot - Gebint constructie



Waarneembaarheid Geheel

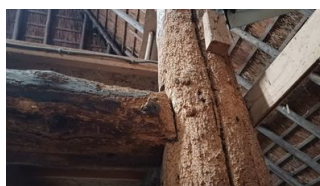


Toelichting

De hoofd draag constructie van de achterdeel woonboerderij is uitgevoerd in ene gebint constructie, uitgevoerd in vuren delen

Gebrek

aantasting kolom



Locatie

Gebint constructie

Opmerking gebrek

kolom is aangetast door vee verblijf / ouderdom.
Actieve houtworm is niet waargenomen.

EXTRA INFORMATIE:

Bij de nieuwbouw naar appartementen wordt de gebint constructie in zijn geheel vervangen door een constructief onderdeel in ene ander materiaal en uitvoering

Dakconstructie-/beschot - Kapconstructie hout



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De kap constructie is uitgevoerd in een sporen kap constructie uitgevoerd in rondhout van voldoende sterkte en afmeting

Dakconstructie-/beschot - muurplaat



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Over het metselwerk is een vuren muurlaat aangebracht

Gebrek

aantasting door vocht



Locatie

zijgevel achter bij langsgewijde tuinzijde

Opmerking gebrek

Muurplaat ernstig aangetast door vocht

Fundering op staal (Vaste)

Fundering op staal (Vaste) - Metselwerk fundering



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Fundering is uitgevoerd in metselwerk op staal (vaste) uitgevoerd.

Het metselwerk vertoont scheurvorming door zetting en latei constructies gevel openingen

Gevel

Gevelwand; constructief - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Het metselwerk achterste gedeelte is uitgevoerd in steens werk

Gebrek

Deformatie, scheefstand



Locatie

Rechter zijgevel

Opmerking gebrek

De achter langs gevel heeft een scheefstand door de spatkrachten uit het dakvlak

Gebrek

Deformatie, scheefstand



Locatie

zijgevel straat zijde

Opmerking gebrek

Het metselwerk vertoont scheefstand door spatkrachten uit de dak constructie

Gebrek

Scheurvorming



Locatie

achtergevel

Opmerking gebrek

Zetting fundering met gevolg scheurvorming in metselwerk

Gebrek

Scheurvorming uit lateien



Locatie

metselwerk

Opmerking gebrek

Metselwerk vertoont scheurvorming uit lateien

Gevelwand; constructief - Stabiliteit metselwerk



Waarneembaarheid

Geheel



Toelichting

Het buitengevelmetselwerk is verbonden aan de gebint constructie (hoofd draak constructie). De balken van de gebinten zijn opgenomen in het metselwerk

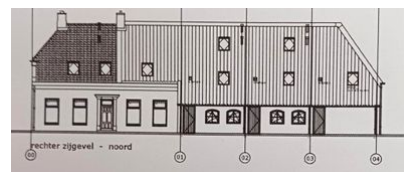
Bij de nieuwebouw zal de gebint constructie vervangen worden. De stabiliteit in het metselwerk wordt niet verzorgd

NIEUWE GEVEL

Langs gevel straatzijde - Langsgevel straatzijde



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Langs gevel straatzijde

achtergevel - achtergevel



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Achtergevel nieuw

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig;
 - onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf- werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW; indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens			
Aanvrager		Keuringsinstantie	
Naam	WVG Ontwikkeling BV	Bedrijf	Passies Bouwadvies en Makelaardij
Adres	Asserstraat 5	Adres	Struikheide 15 15
Plaats	9461ga Gieten	Plaats	7841GG Sleen
Telefoon	0650285651	Telefoon	0651098899
E-mail	w.donker@wvgontwikkeling.nl	KvK nummer	
		KvK branche	
Woning		Verantwoording	
Adres	Asserstraat 5	Datum inspectie dinsdag 10 juni 2025 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats	9461 GA GIETEN		
Woningtype	Woonhuis/Woonboerderij	Karl Passies (handtekening inspecteur)	
Bouwjaar	1868 (indicatie)		

Expliciet uitgesloten van keuring (en dientengevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.

Kostenraming totale inspectie

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
Totaal woning	0	0	0

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
Totaal woning		0

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

Toelichting

Code	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
k.v.(%)	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,-, bij 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2

	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.	
B.2.1	Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen. KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.	
	Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen.	
	Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.	
	Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.	
	Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.	
	Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen.	
	Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2
	Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.7.2

Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd en vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel.
- Eventueel foto's van gebreken.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit

geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten. De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkplaten (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt. Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met

betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordelingsmethodiek

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

- 1 Zeer goed. Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
- 2 Goed. Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
- 3 Redelijk. Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
- 4 Matig. Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
- 5 Slecht. Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
- 6 Zeer slecht. Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

Constructieve oplossing behoud gevels met kostenopzet

Bork Groep

30 september 2025

Om in de sloop over te gaan tot het behouden van de achtergevel, alsmede de zijgevel langs de straat, zijn er een aantal maatregelen van belang. Daarnaast zal er een andere werkwijze gehanteerd moeten worden t.a.v. de reeds geoffreerde, traditionele wijze (volledige machinale sloop). Hieronder volgt een kleine toelichting/voorstel voor de uitvoering van dit voorstel, weergegeven in een stappenplan.

- Als eerste zal de inpandige betonvloer grotendeels gezaagd moeten worden. Normaliter zou de vloer volledig machinaal opgebroken kunnen worden in het werk, maar om in dit geval de gevels (en dus ook de fundaties hiervan) niet te beschadigen, zal de inpandige vloer op voorhand moeten worden ingezaagd.
 - o Tevens zal de achtergevel moeten worden losgezet/losgezaagd van het te slopen gedeelte. Voor de raming gaan we nu uit van zaagwerk.
- Om de gevels te kunnen stutten, gaan we uit van een stutconstructie middels houten balken, geschoord en voorzien van verstevigingsdriehoeken van plaatmateriaal (zie hiervoor figuur 1). Het gros hiervan zou in onze timmerwerkplaats prefab kunnen worden gefabriceerd. Voorstel van onze kant zou zijn om deze stutconstructie te laten afsteunen op betonplaten/stelconplaten. Deze dienen op voorhand inpandig én rondom de te behouden gevels te worden uitgelegd. In overleg met constructeur zou moeten blijken of het nog wenselijk is deze fundatieplaten te verankeren naar de bodem.



Figuur 1: Voorbeeld stutconstructie

- o Wij hebben voor de raming gerekend met ca. 6 tot 8 van dit soort constructie aan de zijde van de langsgevel en ca. 4 stuks t.p.v. de achtergevel.
- Om vervolgens te kunnen slopen, zal er een significant omzichtigere werkwijze moeten worden gehanteerd. Het rietpakket dat onder de te saneren golfplaten zit, dient nu grotendeels handmatig te worden verwijderd alvorens de gebintconstructie in zicht komt. Deze gebintconstructie zal vervolgens op de meeste plekken handmatig moeten worden verwijderd i.p.v. machinaal. Dit vereist extra inzet van mankracht, hoogwerkers en verticaal transport.

Hieronder volgt een kostenopzet voor hetgeen hierboven kort staat toegelicht.

Kostenopzet stutwerk gevels / omzichtigere werkwijze											
Aanvager	de Voimacht	Dhr. W. Donker									
Projectomschrijving	Gieten, Asserstraat 5										
Projectnummer	250104413										
Datum	30-9-2025										
Gecalculeerd door	JA										
Omschrijving:		eenheid:	Uitvoeringsdatum:							Totaal st.	Totaal prijs
Materieel	Type		Prijs per eenheid								
Aan/afvoer kraan	stuk	€ 550,00	0	0	1	0	0	0	0	1	€ 550,00
Aan/afvoer materieelcontainer	stuk	€ 180,00	0	0	1	0	0	0	0	1	€ 180,00
Vrachtwagen met semi-dieplader	uur	€ 135,00	0	2	4	0	0	0	0	6	€ 810,00
Kraan + tools*	uur	€ 108,00	0	0	24	0	0	0	0	24	€ 2.592,00
Transport divers materieel	post	€ 295,00	0	1	0	1	0	0	0	2	€ 590,00
Verreiker	uur	€ 97,50	0	16	0	40	0	0	0	56	€ 5.460,00
Keet + dixi	week	€ 90,00	0	0	0	0	0	0	3	3	€ 270,00
Hoogwerker (incl. transport)	per stuk per week	€ 650,00	0	1	0	4	0	0	0	5	€ 3.250,00
Afval											
Handgereedschap											
Kettingzaag	per stuk per dag	€ 27,50	0	0	0	4	0	0	0	4	€ 110,00
Tripplaat	per stuk per dag	€ 75,00	0	0	3	0	0	0	0	3	€ 225,00
Laser	per stuk per dag	€ 55,00	0	0	3	0	0	0	0	3	€ 165,00
Verbruikartikelen/slijtdelen											
Kettingzaag-ketting	per stuk	€ 7,50	0	0	0	4	0	0	0	4	€ 30,00
Mannuren											
Voorman*	uur	€ 59,50	0	24	0	64	0	0	0	88	€ 5.236,00
Handsloper*	uur	€ 57,00	0	40	0	128	0	0	0	168	€ 9.576,00
Uitvoerder*	uur	€ 90,00	0	0	0	0	0	0	8	8	€ 720,00
Gronwerker	uur	€ 57,00	0	0	24	0	0	0	0	24	€ 1.368,00
Projectleider	uur	€ 105,00	0	0	0	0	0	0	4	4	€ 420,00
Bus	dag	€ 65,00	0	2	3	8	0	0	0	13	€ 845,00
Bus + aanhanger	dag	€ 99,50	0	1	0	0	0	0	0	1	€ 99,50
Leveringen/onderaanneming											
Materialen t.b.v. realiseren stutconstructie	post	€ 4.500,00	0	1	0	0	0	0	0	1	€ 4.500,00
Leverantie stielconplaten/betonplaten	stuk	€ 115,00	0	0	48	0	0	0	0	48	€ 5.520,00
Leverantie zand t.b.v. realiseren zandbed betonplaten	m3	€ 20,00	0	0	25	0	0	0	0	25	€ 500,00
Zaagwerk vloer	cm/m1	€ 2,45	630	0	0	0	0	0	0	630	€ 1.543,50
Zaagwerk wanden	post	€ 750,00	1	0	0	0	0	0	0	1	€ 750,00
	Subtotaal		€ 2.293,50	€ 11.212,50	€ 11.835,00	€ 18.559,00	€ -	€ 1.410,00			€ 45.310,00
	AK	7%	€ 160,55	€ 784,88	€ 828,45	€ 1.299,13	€ -	€ 98,70			€ 3.171,70
	WVR	6%	€ 147,24	€ 719,84	€ 759,81	€ 1.191,49	€ -	€ 90,52			€ 2.908,90
	Subtotaal / dag		€ 2.601,29	€ 12.717,22	€ 13.423,26	€ 21.049,62	€ -	€ 1.599,22			-
	TOTAAL (excl. BTW)										€ 51.390,60

*) normale werktijden (geen weekendend of avond)