

RAPPORTAGE

CONDITIEMETING HOOFDWEG 80 ZEGVELD



Opdrachtgever : 
Uitgevoerd door : Helix Advies
Datum : 5 januari 2016
Versie : 1.0



VERANTWOORDING



Titel: Conditiemeting 'Karakteristieke bouwwerken' Hoofdweg 80 Zegveld

Opdrachtgever: Architectenbureau Johan Koster

Project: HA16/0003

Datum: 5 januari 2016

Status: definitief

Inspecteur(s): [redacted]

Inspectiedatum: 4 en 5 januari 2016

Weersomstandigheden: Bewolkt

Auteur(s)/adviseur(s): [redacted]

Gecontroleerd door: [redacted]

Paraaf: [redacted]

Contact: Helix Advies
Meridiaan 26
2801 DA Gouda
T: 0182 682 349
E: info@helixadvies.nl
www.helixadvies.nl



Samenvatting

Aanleiding is de voorgenomen sloop van alle gebouwen op het perceel Hoofdweg 80 te Zegveld en realisatie van het ontwikkelingsplan voor woningen. Doel van de opname is om middels een NEN 2767 conditiemeting een objectieve weergave van de gebouwen A, B, C en F (zie tekening) te geven. Deze panden zijn gekenmerkt als karakteristieke bouwwerken volgens bestemmingsplan Kern Zegveld, goedgekeurd in 2013. Hieruit zal blijken of het gebouw voldoende 'slecht' is om tot sloop over te kunnen gaan. De bouwkundige inspectie richt zich op de gehele gebouwschil en constructieve interieur elementen. Installaties blijven buiten beschouwing.



De conditiescores van de bouwdelen variëren van 3% conditie 2 (goede onderhoudstoestand) tot 67% conditie 5 en 6 (slechte tot zeer slechte onderhoudstoestand). Alle objecten hebben gebreken aan de funderingen. Dit uit zich in scheefstand, scheuren en vochtproblemen aan het casco. De ernstige gebreksoorten 'werking primair', 'constructief primair' en 'materiaal intrinsiek' komen veelvuldig voor.

Conditie per bouwdeel	Object A	Object B	Object C	Object F
Fundering	6	6	4	6
Buitenwanden, constructief	5	4	3	5
Binnenwanden	4	4	5	5
Vloeren algemeen	6	6	5	5
Daken, constructief	4	3	3	5
Dakramen	5	-	-	-
Dakafwerking incl. randafwerking	6	4	6	6
Buitenwandopeningen	5	5	5	5
Buitenwandafwerking	4	3	2	5
Beschermlagen schilderwerk algemeen	6	6	5	6
Afvoeren goten, hemelwaterafvoeren	4	-	-	6

Tabel 1. Samenvatting conditiescore

Conditie score 2: GOED	3%	Het bouwdeel element is 'ingelopen', de nieuwigheid is er af.
Conditie score 3: REDELIJK	10%	Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
Conditie score 4: MATIG	21%	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep.
Conditie score 5: SLECHT	36%	Het bouwdeel heeft het einde van zijn levensduur bereikt.
Conditie score 6: ZEER SLECHT	31%	Er is geen sprake meer van functievervulling.



1. Inspectieresultaten technische staat

1.1 Toelichting methodiek conditiemeting

Hieronder staat een beknopte toelichting op de gehanteerde inspectiemethodiek Condiitiemeting volgens NEN 2767. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen we naar bijlage 1.

De Condiitiemeting is gebaseerd op het registreren van gebreken en gebrekenmerken (ernst, intensiteit en omvang gebreken). Op deze wijze is het mogelijk om een objectief en uniform beeld te verkrijgen van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen. De technische staat van bouw- en installatiedelen wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot en met 6. De inspecteurs registreren in het veld de aanwezige gebreken en de gebrekenmerken waarmee de conditiescore kan worden bepaald. De algemene technische omschrijving van de 6 condities is als volgt:

▪ **Conditie 1 - uitstekende onderhoudstoestand -**

Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek worden aangetroffen, veroorzaakt door een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme) maar zeker niet als gevolg van veroudering.

▪ **Conditie 2 - goede onderhoudstoestand -**

Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in geringe mate. Het bouwdeel element is 'ingelopen', de nieuwigheid is er af. De primaire functieervulling is zonder meer gewaarborgd.

▪ **Conditie 3 - redelijke onderhoudstoestand -**

Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken, zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de primaire functieervulling optreden.

▪ **Conditie 4 - matige onderhoudstoestand -**

Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in functieervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.

▪ **Conditie 5 - slechte onderhoudstoestand -**

Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig worden ernstige gebreken aangetroffen. De primaire functieervulling is niet meer gewaarborgd. Het bouwdeel heeft het einde van zijn levensduur bereikt.

▪ **Conditie 6 - zeer slechte onderhoudstoestand -**

Het verouderingsproces is dusdanig ver gevorderd dat er geen sprake meer is van functieervulling. De beoordeling conditie 6 wordt gebruikt voor gevallen die niet binnen de eerste vijf condities te kaderen zijn.

1.2 Bevindingen conditiemeting

In de volgende tabellen is een onderverdeling gemaakt naar de in de objecten voorkomende bouwdelen conform de NEN 2767 deel 2 gebrekenlijsten. Per bouwdeel zijn gebreken opgenomen en conform NEN 2767 deel 1 Condiemeting uitgewerkt.

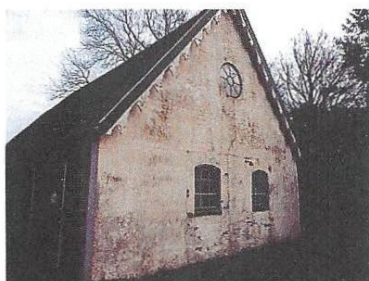
Overzichtsfoto's van de objecten A, B, C en F.



Object A en B
Voorhuis met boenhuis



Object C
Achterhuis en stal



Object F
Zomerhuis



1.2.1 Object A, WOONHUIS

Bouwdeel	Conditiemeting	Conditie
Fundering	Verzakking en zichtbare zettingscheuren in bovenbouw Eindstadium >70%	6
Buitenwanden, constructief Steens metselwerk	Losgescheurde gevelvlakken, constructieve scheuren, scheefstand Eindstadium 30-70%	5
	Doorslaand vocht Eindstadium 10-30%	
Binnenwanden Halfsteens metselwerk	Scheuren als gevolg van zetting Eindstadium 10-30%	4
Vloeren algemeen Beton	Scheuren en verzakking Eindstadium 30-70%	6
Houtconstructie en trap	Doorbuiging, ontbrekende delen, houtrot Eindstadium 30-70%	
Daken, constructief Houten spanten voor Houten spanten achter met gordingen en sporen	Houtrot constructie, schimmels, hoog vochtgehalte Eindstadium 10-30%	4
Dakopeningen Dakramen	Corrosie, niet te openen Gevorderd stadium >70%	5
Dakafwerking Riet	Vergaan, ontbrekend Eindstadium >70%	6
Boeidelen, waterbord, windveer	Houtrot, ontbrekende en loszittend Eindstadium 10-30%	
Stalen dakpanprofielplaten <i>Niet cultuurhistorisch</i>	Provisorische randafdichting ter plaatse van rieten dak Gevorderd stadium 2-10%	
Buitenwandopeningen Houten kozijnwerk	Houtrot, scheuren, scheefstand, ontbrekende delen Eindstadium 30-70%	5
	Gebreken aan ramen, deuren en luiken: houtrot, niet te openen, deformatie, scheefstand, dichtgetimmerd Eindstadium 10-30%	
Buitenwandafwerking Voegwerk, pleisterwerk	Doorslaand vocht, loszittend, onsaamenhangend Eindstadium 10-30%	4

Beschermlagen Schilderwerk algemeen	Onthechting, kale delen Eindstadium >70%	6
Afvoeren Kunststof goten Niet cultuurhistorisch	Verwerking Gevorderd stadium >70%	4

Tabel 2. Conditiemeting

WOONHUIS (voor en achter)

1.2.2 Object B, BOENHUIS

Bouwdeel	Conditiemeting	Conditie
Fundering	Verzakking en zichtbare zettingscheuren in bovenbouw Eindstadium >70%	6
Buitenwanden, constructief Halfsteens metselwerk	Losgescheurde gevelvlakken, constructieve scheuren Eindstadium 10-30%	4
	Doorslaand vocht Eindstadium 30-70%	
Binnenwanden Halfsteens metselwerk	Scheuren als gevolg van zetting Eindstadium 10-30%	4
Vloeren algemeen Beton	Scheuren en verzakking Eindstadium >70%	6
Houtconstructie	Doorbuiging, ontbrekende delen Eindstadium 10-30%	
Daken, constructief Houten gordingen	Ontbrekend, deformatie Eindstadium 2-10%	3
Dakafwerking Keramische pannen	Ontbrekend, verschoven Eindstadium 2-10%	4
Boeidelen, waterbord, windveer	Houtrot, ontbrekende en loszittend Eindstadium 10-30%	
Buitenwandopeningen Houten kozijnwerk Stalen kozijnwerk	Houtrot, scheuren, scheefstand, ontbrekende delen, corrosie Eindstadium 30-70%	5
	Gebreken aan ramen, deuren: houtrot, niet te openen, deformatie, scheefstand, glasbreuk Eindstadium 10-30%	

Buitenwandafwerking Voegwerk, pleisterwerk	Doorslaand vocht, loszittend, verwerking Eindstadium 10-30%	3
Beschermlagen Schilderwerk algemeen	Onthechting, kale delen Eindstadium >70%	6

Tabel 3. Conditie meting

BOENHUIS

1.2.3 Object C, STAL

Bouwdeel	Conditie meting	Conditie
Fundering	Verzakking en zichtbare zettingscheuren in bovenbouw Eindstadium 10-30%	4
Buitenwanden, constructief Halfsteens metselwerk	Scheuren gevelvlakken, constructieve scheuren Eindstadium 2-10%	3
Buitenwand, niet constructief Stokkenwand	Doorslaand vocht, houtrot Eindstadium 30-70%	5
Vloeren algemeen Beton	Scheefliggend en verzakking Eindstadium 30-70%	5
Daken, constructief Houten spanten en gordingen met sporen	Houtrot, schimmels, deformatie Eindstadium 2-10%	3
Dakopeningen Dakramen	Corrosie, niet te openen Gevorderd stadium >70%	5
Dakafwerking Riet	Vergaan, ontbrekend, Eindstadium >70%	6
Dakrandafwerking, aansluiting opgaand werk	Ontbrekende en loszittend Eindstadium 30-70%	
Gebitumineerde golfplaat <i>Niet cultuurhistorisch</i>	Vergaan, doorhangend Eindstadium >70%	-
Stalen dakpanprofielplaten <i>Niet historisch</i>	Provisorische randafdichting ter plaatse van rieten dak Gevorderd stadium 2-10%	-

Buitenwandopeningen Houten, stalen en betonnen kozijnwerk	Houtrot, scheuren, scheefstand, ontbrekende delen, corrosie, 'betonrot' Eindstadium 30-70%	5
	Gebreken aan ramen, deuren: houtrot, niet te openen, deformatie, scheefstand, glasbreuk Eindstadium 10-30%	
Buitenwandafwerking Voegwerk	Verzanding Gevorderd stadium 10-30%	2
Beschermlagen Schilderwerk algemeen	Onthechting, kale delen Eindstadium >70%	6

Tabel 4. Conditie meting

STAL

1.2.4 Object F, ZOMERHUIS

Bouwdeel	Conditie meting	Conditie
Fundering	Verzakking en zichtbare zettingscheuren in bovenbouw Eindstadium >70%	6
Buitenwanden, constructief Halfsteens metselwerk	Scheuren gevelvlakken, constructieve scheuren, ontbrekend, scheefstand, vorstschade Eindstadium 30-70%	5
Binnenwanden Halfsteens metselwerk	Scheuren als gevolg van zetting Eindstadium 30-70%	5
Vloeren algemeen Beton, steenachtig	Scheefliggend en verzakking Eindstadium 30-70%	5
Houten vloer	Houtrot, schimmel, houtwormaantasting Eindstadium 10-30%	
Daken, constructief Houten spanten en gordingen met sporen	Houtrot, deformatie, ontbrekende delen, houtwormaantasting, schimmels Eindstadium 30-70%	5
Binnenwanden Halfsteens metselwerk	Scheuren als gevolg van zetting Eindstadium 30-70%	5
Vloeren algemeen Beton	Scheuren en verzakking Eindstadium >70%	6

Dakafwerking Gebitumineerde en stalen golfplaat <i>Niet cultuurhistorisch</i>	Vergaan, doorhangend Eindstadium >70%	6
Damwandprofiel dakplaat <i>Niet cultuurhistorisch</i>	Verweerd Beginstadium >70%	
Boeidelen, waterbord, windveer	Houtrot, ontbrekende en loszittend Eindstadium <2%	
Buitenwandopeningen Houten, stalen en betonnen kozijnwerk	Houtrot, scheuren, scheefstand, ontbrekende delen, corrosie, 'betonrot' Eindstadium 30-70%	5
	Gebreken aan ramen, deuren: houtrot, niet te openen, deformatie, scheefstand, glasbreuk Eindstadium 10-30%	
Buitenwandafwerking Voegwerk, pleisterwerk, beplating	Doorslaand vocht, loszittend, onsaamhangend, scheuren Eindstadium 30-70%	5
Beschermlagen Schilderwerk algemeen	Onthechting, kale delen Eindstadium >70%	6
Afvoeren Mastgoten, hemelwaterafvoer <i>Niet cultuurhistorisch</i>	Ontwricht, uit de beugels, verwerking Eindstadium >70%	6

Tabel 5. Conditie meting

ZOMERHUIS

Bijlage 1: Toelichting conditiemeting NEN 2767

De conditie wordt bepaald aan de hand van de aan een bouwdeel voorkomende gebreken. Hiertoe wordt een drietal gebrekenmerken onderscheiden; de ernst, de intensiteit en de omvang van een gebrek. Met deze kenmerken kunnen alle gebreken worden vastgelegd.

Ernst van het gebrek

De ernst van het gebrek geeft aan in hoeverre het gebrek het functioneren van het bouw- of installatiedeel beïnvloedt. Bij de classificatie van gebreken is de ernst van een gebrek de belangrijkste factor. Binnen de methodiek wordt een driedeling gehanteerd; ernstige, serieuze en geringe gebreken. Het belang van het gebrek bepaalt welke matrix wordt gebruikt voor de bepaling van de bouwdeelconditie. De classificatie naar ernst voorkomt dat een gering gebrek leidt tot een extreem slechte conditie. De typering van gebreken is als volgt:

- Ernstige gebreken doen direct afbreuk aan de functionaliteit van het desbetreffende bouwdeel, bijvoorbeeld houtrot, lekkage.
- Serieuze gebreken betekenen wel een degradatie van de desbetreffende bouwdelen maar tasten het direct functioneren niet aan, bijvoorbeeld verwerking, barstvorming.
- Geringe gebreken zijn vooral esthetisch van aard, bijvoorbeeld vervuiling, verkleuring.

De ernst van het gebrek is vooraf bepaald en vastgelegd in standaard gebrekenlijsten per bouwdeel/element op basis van NEN 2767-2. Het aanpassen van de ernst van een gebrek door de inspecteurs is niet toegestaan.

Intensiteit

Voor het stadium waarin het gebrek verkeert wordt de term 'intensiteit' gebruikt. Hiermee wordt aangegeven hoe ver het gebrek zich ontwikkeld heeft. In tabel 1 staat de gehanteerde onderverdeling van de intensiteit in drie klassen.

Intensiteitsklasse	Benaming	Beschrijving
Intensiteit 1:	Begin stadium	Het gebrek is nauwelijks waarneembaar.
Intensiteit 2:	Gevorderd stadium	Het gebrek is duidelijk waarneembaar.
Intensiteit 3:	Eind stadium	Het gebrek is overduidelijk waarneembaar. Het gebrek kan niet of nauwelijks toenemen of erger worden.

Tabel 1: Intensiteitsklassen

Omvang

Met omvang wordt het oppervlak bedoeld waarop het betreffende gebrek zich manifesteert. De omvang van een gebrek is de verhouding tussen het oppervlak waarop het gebrek voorkomt ten opzichte van het totale te beschouwen oppervlak. Voor het bepalen van de omvangscore is het noodzakelijk de totale inventarisatiehoeveelheid te kennen. Er worden vijf omvangklassen gehanteerd.

Omvangklasse	Percentage	Beschrijving
Omvang 1:	< 2%	Het gebrek komt incidenteel voor.
Omvang 2:	2-10%	Het gebrek komt plaatselijk voor.
Omvang 3:	10-30%	Het gebrek komt regelmatig voor.
Omvang 4:	30-70%	Het gebrek komt aanzienlijk voor.
Omvang 5:	>70%	Het gebrek komt algemeen voor.

Tabel 2: Omvangklassen

Bepaling conditiescore

Na het bepalen van de intensiteit en omvang van het gebrek kan in onderstaande matrices de conditiescore worden afgelezen. Er is één matrix voor de ernstige gebreken, één voor de serieuze en één voor de geringe gebreken.

Ernstige gebreken

Omvang Intensiteit	1: Incidenteel (<2%)	2: Plaatselijk (2%-10%)	3: Regelmatig (10-30%)	4: Aanzienlijk (30%-70%)	5. Algemeen (>70%)
1: Beginstadium	1	1	2	3	4
2: Gevorderd stadium	1	2	3	4	5
3: Eindstadium	2	3	4	5	6

Serieuze gebreken

Omvang Intensiteit	1: Incidenteel (<2%)	2: Plaatselijk (2%-10%)	3: Regelmatig (10-30%)	4: Aanzienlijk (30%-70%)	5. Algemeen (>70%)
1: Beginstadium	1	1	1	2	3
2: Gevorderd stadium	1	1	2	3	4
3: Eindstadium	1	2	3	4	5

Geringe gebreken

Omvang Intensiteit	1: Incidenteel (<2%)	2: Plaatselijk (2%-10%)	3: Regelmatig (10-30%)	4: Aanzienlijk (30%-70%)	5. Algemeen (>70%)
1: Beginstadium	1	1	1	1	2
2: Gevorderd stadium	1	1	1	2	3
3: Eindstadium	1	1	2	3	4

Tabel 3: Conditie matrices

VERANTWOORDING

Addendum Rapportage Conditiemeting Hoofdweg 80 Zegveld

GEAGGREGEEERDE CONDITIE PER OBJECT

In onderstaande tabellen is de geaggregeerde conditie bepaald van de objecten A, B, C en F conform de NEN 2767 deel 1 bijlage B.

Conditie per bouwdeel	Object A	Vervangings- waarde	CF [B1]	VVW x CF
Fundering	6	€ 121.000,00	2	€ 242.000,00
Buitenwanden, constructief	5	€ 70.890,00	1,7	€ 120.513,00
Binnenwanden	4	€ 45.500,00	1,3	€ 59.150,00
Vloeren algemeen	6	€ 96.800,00	2	€ 193.600,00
Daken, constructief	4	€ 68.000,00	1,3	€ 88.400,00
Dakramen	5	€ 1.000,00	1,7	€ 1.700,00
Dakafwerking incl. randafwerking	6	€ 29.750,00	2	€ 59.500,00
Buitenwandopeningen	5	€ 28.800,00	1,7	€ 48.960,00
Buitenwandafwerking	4	€ 11.120,00	1,3	€ 14.456,00
Beschermlagen schilderwerk algemeen	6	€ 1.260,00	2	€ 2.520,00
Afvoeren goten, hemelwaterafvoeren	4	€ 1.100,00	1,3	€ 1.430,00
Som	A	€ 475.220,00	B	€ 832.229,00
Aggregatie	B/A	1,75	CV obj A	5,9

Object A, Voor- en achterhuis

Conditie per bouwdeel	Object B	Vervangings- waarde	CF [B1]	VVW x CF
Fundering	6	€ 36.000,00	2	€ 72.000,00
Buitenwanden, constructief	4	€ 43.860,00	1,3	€ 57.018,00
Binnenwanden	4	€ 8.750,00	1,3	€ 11.375,00
Vloeren algemeen	6	€ 14.400,00	2	€ 28.800,00
Daken, constructief	3	€ 22.400,00	1,1	€ 24.640,00
Dakafwerking incl. randafwerking	4	€ 9.800,00	1,3	€ 12.740,00
Buitenwandopeningen	5	€ 7.200,00	1,7	€ 12.240,00
Buitenwandafwerking	3	€ 6.880,00	1,1	€ 7.568,00
Beschermlagen schilderwerk algemeen	6	€ 315,00	2	€ 630,00
Som	A	€ 149.605,00	B	€ 227.011,00
Aggregatie	B/A	1,52	CV obj B	5,3

Object B, Boenhuis

Conditie per bouwdeel	Object C	Vervangings- waarde	CF [B1]	VVW x CF
Fundering	4	€ 235.000,00	1,3	€ 305.500,00
Buitenwanden, constructief	3	€ 63.240,00	1,1	€ 69.564,00
Binnenwanden	5	€ 14.000,00	1,7	€ 23.800,00
Vloeren algemeen	5	€ 96.000,00	1,7	€ 163.200,00
Daken, constructief	3	€ 114.000,00	1,1	€ 125.400,00
Dakafwerking incl. randafwerking	6	€ 49.875,00	2	€ 99.750,00
Buitenwandopeningen	5	€ 34.400,00	1,7	€ 58.480,00
Buitenwandafwerking	2	€ 9.920,00	1,02	€ 10.118,40
Beschermlagen schilderwerk algemeen	5	€ 1.505,00	1,7	€ 2.558,50
Som	A	€ 617.940,00	B	€ 858.370,90
Aggregatie	B/A	1,39	CV obj C	4,9

Object C, Stal

Conditie per bouwdeel	Object F	Vervangings- waarde	CF [B1]	VVW x CF
Fundering	6	€ 177.000,00	2	€ 354.000,00
Buitenwanden, constructief	5	€ 80.580,00	1,7	€ 136.986,00
Binnenwanden	5	€ 16.800,00	1,7	€ 28.560,00
Vloeren algemeen	5	€ 141.600,00	1,7	€ 240.720,00
Daken, constructief	5	€ 94.000,00	1,7	€ 159.800,00
Dakafwerking incl. randafwerking	6	€ 41.125,00	2	€ 82.250,00
Buitenwandopeningen	5	€ 22.400,00	1,7	€ 38.080,00
Buitenwandafwerking	5	€ 12.640,00	1,7	€ 21.488,00
Beschermlagen schilderwerk algemeen	6	€ 980,00	2	€ 1.960,00
Afvoeren goten, hemelwaterafvoeren	6	€ 3.500,00	2	€ 7.000,00
Som	A	€ 590.625,00	B	€ 1.070.844,00
Aggregatie	B/A	1,81	CV obj F	6

Object F, Zomerhuis