BIJLAGE 3 | MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG

TOELICHTING

Algemeen

Voor een lening met NHG moet een consument een bouwkundig rapport laten opmaken als één van deze situaties uit het taxatierapport blijkt:

- Er is achterstallig onderhoud dat snel hersteld moet worden.
- Er is meer bouwkundig onderzoek nodig.
- De bouwkundige toestand van de woning is slecht.

Wordt het bouwkundig rapport opgemaakt door de gemeente of door Vereniging Eigen Huis? Dan gelden voor dat rapport geen regels van NHG over de vorm. Wordt het bouwkundig rapport door een andere partij opgemaakt? Dan moet dat volgens dit 'Model Bouwkundig Rapport' van NHG.

Instructie bij het Model

Op pagina 2 van het Model staan de elementen die de bouwkundig inspecteur in ieder geval moet inspecteren. Dit zijn bouwtechnisch belangrijke bouwdelen en gebreken aan deze delen kunnen kostbaar zijn.

De bouwkundig inspecteur geeft per bouwdeel aan of er gebreken zijn en wat het kost om deze te herstellen.

Grote kostenposten in andere bouwdelen moet de bouwkundig inspecteur verantwoorden onder 'diversen'. Dit geldt ook voor gebreken aan bouwdelen die niet in het overzicht staan maar invloed hebben op veiligheid, gezondheid en gebruik.

Op pagina 3 en 4 van het Model worden de eisen en aanbevelingen per element uitgelegd.

Bij de inspectie controleert de bouwkundig inspecteur in ieder geval de zichtbare bouwdelen. Vindt de bouwkundig inspecteur een aanvullend specialistisch onderzoek nodig? Of (extra) onderzoek op niet zichtbare onderdelen? Dan moet dat in het rapport worden vermeld bij de opmerkingen.

Kostenindicaties

We kennen de volgende kostenindicaties:

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken.
- Op termijn noodzakelijke kosten: (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 of een offerte.

Eisen aan de kostenindicaties:

- De kostenindicaties worden afzonderlijk vermeld: direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk of kosten voor verbetering.
- De kostenindicaties worden gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden).
- De kostenindicaties worden vermeld inclusief BTW.
- Er wordt uitgegaan van kosten voor herstel en niet van complete vervanging. Maar alleen als dit mogelijk is.
- Bij het vaststellen van de kostenindicaties wordt ervan uitgegaan 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.

MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	**KEURINGSINSTANTIE**
Naam:	Bedrijf: .....
Adres:	Adres: .....
Postcode/plaats:	Postcode/plaats: .....
Telefoon:	Telefoon: .....
	Naam inspecteur:.....
	Nummer KvK: .....
	Ingeschreven als:
	❑ (Bouwkundig)schade expertisebureau ❑ Architectenbureau
	❑ Bouwkundig adviesbureau ❑ Aannemersbedrijf
WONING	**VERANTWOORDING**
Adres:	Datum inspectie: .....
Postcode/plaats:	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
Woningtype: ❑ Appartement ❑ Eengezinswoning	
Anders:	.....
Bouwjaar (indicatie):	(Handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	<u>Direct</u> noodzakelijke kosten	**<u>Op termijn</u> noodzakelijke kosten**	**<u>Totale</u> kosten**
Totaal algemeen	**€**	**€**	**€**
Totaal kelder	**€**	**€**	**€**
Totaal begane grond	**€**	**€**	**€**
Totaal verdiepingen	**€**	**€**	**€**
Totaal zolder	**€**	**€**	**€**
TOTAAL WONING	**€**	**€**	**€**

Verbetering	**Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:**	**€**

OPMERKINGEN:

MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG (pagina 2)

	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN					
Code	**Element**	**Locatie en omschrijving gebrek**	**Actie**	**K.v.()**	**Direct noodzakelijke kosten**	**Op termijn noodzakelijke kosten**
A.0	Fundering				**€**	**€**
A.1	Kruipruimte				**€**	**€**
A.2	Portiek/galerij				**€**	**€**
A.3	Dak				**€**	**€**
A.3.1	Dakbedekking				**€**	**€**
A.3.2	Schoorstenen				**€**	**€**
A.4	Brandveiligheid				**€**	**€**
A.5	Ongedierte/zwam				**€**	**€**
A.6	Diversen				**€**	**€**
	TOTAAL ALGEMEEN				**€**	**€**

	KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG					
	Bouwlaag: ❑ kelder ❑ begane grond ❑ verdieping ..... ❑ zolder (invullen per bouwlaag)					
Code	**Element**	**Locatie en omschrijving gebrek**	**Actie**	**K.v.()**	**Direct noodzakelijke kosten**	**Op termijn noodzakelijke kosten**
B.1.1	Betonwerk gevels				**€**	**€**
B.1.2	Metselwerk/ Gevels				**€**	**€**
B.1.3	Metalen constructiedelen				**€**	**€**
B.2.1	Kozijnen/ramen/deuren buiten				**€**	**€**
B.2.2	Schilderwerk buiten				**€**	**€**
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				**€**	**€**
B.4	Sanitair				**€**	**€**
B.5	Ventilatie/vocht				**€**	**€**
B.6	Diversen				**€**	**€**
	TOTAAL BOUWLAAG				**€**	**€**

TOELICHTING

- **Code:** Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- **Locatie en omschrijving gebrek:** De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- **Actie: S**= slopen; **H**= herstellen; **V**= vervangen; **N**= nieuw aanbrengen; **O**= overig (toelichten)
- **k.v. (%):** Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; 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.

MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG (pagina 3)
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)
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.	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
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).	§ 3.3.5 Bescherming tegen ratten en muizen
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.	§ 3.3.1 Wering van vocht
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.	§ 3.3.1 Wering van vocht
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.	§ 3.3.1 Wering van vocht § 3.3.2 Luchtverversing § 3.3.3 Spuivoorziening
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG (pagina 4)
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.3.1 Wering van vocht
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN 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.	§ 3.3.1 Wering van vocht
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN 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.	§ 3.3.1 Wering van vocht
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN 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).	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.3.2 Luchtverversing § 3.3.3 Spuivoorziening