

BRL 5021  
d.d. 2010-06-11

**NATIONALE BEOORDELINGSRICHTLIJN**  
**VOOR HET**  
**PROCESCERTIFICAAT VOOR**  
**Algemene Woning Keuring**

Techniekgebied T, Diensten en materieel

Vastgesteld door het College van Deskundigen: **d.d. 30 november 2009**

Aanvaard door de Harmonisatie Commissie Bouw  
van de Stichting Bouwkwiteit d.d. 10 juni 2010

Bindend verklaard door SKW Certificatie op 11 juni 2010.

Uitgave: SKW Certificatie BV

Nadruk verboden



Uitgave: SKW Certificatie BV  
Kadegriend 5, 1356 CA Almere  
Postbus 50231, 1305 AE Almere  
[www.skw-certificatie.nl](http://www.skw-certificatie.nl)  
[awk@skw-certificatie.nl](mailto:awk@skw-certificatie.nl)

Nadruk verboden

## 0. Ten geleide

Deze beoordelingsrichtlijn (BRL) 'Algemene Woning Keuring' is eigendom van, wordt uitgegeven en beheerd door SKW Certificatie BV te Almere (verder SKW). De beoordelingsrichtlijn 'Algemene Woning Keuring' omschrijft de beoordelingscriteria waaraan adviesbureaus en andere organisaties die zich bezig houden met het kwalitatief keuren van woningen worden getoetst wanneer zij zich aanmelden voor certificatie bij een erkende certificerende instelling als bedoeld in de reglementen van de Raad voor Accreditatie (verder RvA).

Bij een positief oordeel zal de certificerende instelling een certificaat verlenen voor het uitvoeren van woningkeuringen onder certificaat en er op toezien dat de certificaathouders blijvend voldoen aan de gestelde eisen en voorwaarden.

De BRL is geen statisch instrument; telkens wanneer certificerende instellingen, certificaathouders of derden constateren dat verbeteringen, uitbreidingen of wijzigingen kunnen leiden tot een beter instrument zal SKW voorstellen hiertoe voorleggen aan het College van Deskundigen (verder CvD). Na een bindend advies van dit college en na goedkeuring door de Harmonisatie Commissie Bouw van de Stichting Bouwkwiteit (verder HCB), zal SKW de BRL aanpassen en de wijzigingen met vermelding van datum van inwerkingtreding en een eventuele overgangstermijn publiceren. De certificaathouders en aanvragers worden direct van de wijzigingen op de hoogte gesteld en in het bezit gesteld van een nieuw exemplaar van de BRL.

## INHOUDSOPGAVE

### Deel A

<b>0.</b>	<b>Ten geleide .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Algemene informatie .....</b>	<b>6</b>
1.1	Inleiding.....	6
1.2	Toepassingsgebied van de BRL.....	6
1.3	Indeling AWK.....	6
<b>2.</b>	<b>Definities en terminologie .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Eisen te stellen aan de certificaathouder .....</b>	<b>12</b>
3.1	Onafhankelijke positie.....	12
3.2	Deskundigheid en ervaring.....	12
<b>4.</b>	<b>Grondslag en opbouw van de AWK.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grondslag .....	13
4.2	Modules en hun toepassing.....	13
4.3	Inspectiemodule.....	14
4.4	Standaardmodule .....	14
4.5	Module Meerjarenplanning .....	14
4.6	Module Exterieur en Beleid .....	15
4.7	Additionele module Bouwbesluit bestaande bouw .....	15
<b>5.</b>	<b>Eisen te stellen aan het proces .....</b>	<b>16</b>
5.1	Vorbereidings- en projectgegevens.....	16
5.1.1	Inleiding.....	16
5.1.2	Projectvoorbereiding .....	16
5.1.3	Administratieve gegevens.....	17
5.1.4	Technische gegevens .....	17
5.1.5	Onderhoudsgegevens .....	17
5.2	Bouwdeelclassificaties .....	17
5.2.1	Standaard bouwdeelclassificatie .....	18
5.2.2	Andere bouwdeelclassificaties.....	18
5.3	Gebrekeninventarisatie en conditiebepaling.....	18
5.3.1	Gebrekeninventarisatie .....	18
5.3.2	Conditiebepaling .....	19
5.4	De Inspectiemodule .....	19
5.4.1	Opname per woning .....	19
5.4.2	Opname per complex .....	20
5.4.3	Opname per appartementen gebouw .....	20
5.5	De Standaardmodule.....	20
5.5.1	Bepaling van herstelmaatregelen .....	20
5.5.2	Bepaling van herstelkosten.....	21
5.6	De module Meerjarenplanning .....	22
5.7	Module Exterieur en Beleid .....	22
5.8	Additionele module Bouwbesluit bestaande bouw .....	22
5.9	Rapportages .....	22

---

<b>6.</b>	<b>Eisen te stellen aan de interne kwaliteitsbewaking.....</b>	<b>24</b>
6.1	Directieverantwoordelijke.....	24
6.2	Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid .....	24
	als output: .....	24
6.3	Eisen te stellen aan het kwaliteitsproces.....	24
6.3.1	Personele organisatie .....	24
6.3.2	Projectleider/projectverantwoordelijk.....	24
6.3.3	Werkprocedures.....	25
<b>7.</b>	<b>Eisen te stellen aan de externe kwaliteitsbewaking.....</b>	<b>27</b>
7.1	Toelatingsonderzoek .....	27
7.1.1	Documentatie.....	27
7.1.2	Algemeen/organisatorisch .....	27
7.1.3	Inspectie- en planningsdeskundigheid.....	28
7.1.4	Afsluiting toelatingsonderzoek .....	28
7.2	Herhalingsonderzoek.....	29
7.2.1	Algemeen/organisatorisch .....	29
7.2.2	Inspectie- en planningsdeskundigheid.....	29
7.2.3	Afsluiting herhalingsonderzoek.....	30
7.3	Herbeoordelingsonderzoek .....	30
7.3.1	Documentatie.....	30
7.3.2	Algemeen/organisatorisch .....	31
7.3.3	Inspectie- en planningsdeskundigheid.....	31
7.3.4	Afsluiting herbeoordelingsonderzoek.....	32
7.4	Hulp aan certificatiebureau .....	32
7.5	Algemene procedure-eisen van de certificatie .....	32
<b>8.</b>	<b>Rechten .....</b>	<b>33</b>
8.1	Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder.....	33
<b>9.</b>	<b>Register.....</b>	<b>34</b>
9.1	Register certificaathouders.....	34
9.2	Publicatie BRL .....	34
<b>10.</b>	<b>Literatuur .....</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 1:</b>	<b>Model certificaat.....</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 2:</b>	<b>Standaard rapportage formulier .....</b>	<b>38</b>
<b>Deel B</b>		
	<b>Niet verplichte te hanteren bijlagen (voorbeelden uit de KWR) .....</b>	<b>43</b>
Bijlage I:	Bouwdeelspecificaties en meetinstructie volgens de KWR systematiek.....	45
Bijlage II:	Voorbeeld opnameformulier.....	88
Bijlage III:	Instructie bij het opnameformulier volgens de KWR-systematiek .....	90
Bijlage IV:	Voorbeeldrapportage AWK volgens de KWR-systematiek.....	105

# 1. Algemene informatie

## 1.1 Inleiding

De in deze beoordelingsrichtlijn vastgestelde eisen worden door de certificatieinstellingen, die hiervoor zijn erkend door de Raad voor Accreditatie, gehanteerd: bij de behandeling van een aanvraag voor, c.q. de instandhouding van een procescertificaat.

De af te geven kwaliteitsverklaring wordt als volgt aangeduid: procescertificaat.

Het techniekgebied van de BRL is T, Diensten en materieel.

Naast de eisen die in deze beoordelingsrichtlijn zijn vastgesteld, stellen de certificatieinstellingen aanvullende eisen in de zin van algemene procedure-eisen van certificatie, zoals vastgelegd in het algemeen certificatiereglement van de betreffende instelling.

## 1.2 Toepassingsgebied van de BRL

De BRL wordt door de certificatie-instelling als certificatiegrondslag gehanteerd bij het onderzoek, het toetsen en de afweegbeslissing ten behoeve van het verlenen en verlengen van het procescertificaat. Het betreft certificaathouders die visueel de bouwtechnische staat en de staat van onderhoud van de gebouwgebonden installaties opnemen van bestaande woningen en woongebouwen of delen daarvan zoals van vrijstaande woningen, villa's, woongebouwen, appartementen, penthouses, etcetera en hierover schriftelijk rapporteren.

Ook woningen gesitueerd boven winkels, garages en woon-werkcombinaties passen binnen het toepassingsgebied.

## 1.3 Indeling AWK

### **Inspectiemodule**

Deze module omvat een oordeel over de huidige bouwtechnische kwaliteit van elementen en schilderwerk, uitgedrukt in een conditiescore op een zes-puntsschaal, met een opgave van de geconstateerde gebreken per bouwdeel en de bouwdeelconditie.

### **De Standaardmodule**

Deze module omvat, gerelateerd aan de gegevens uit de Inspectiemodule, een opgave van de uit te voeren herstelmaatregelen en een raming van de herstelkosten van deze maatregelen.

### **De module Meerjarenplanning**

Deze module omvat, naast de gegevens uit de Standaardmodule, informatie over de uit te voeren toekomstige onderhoudsmaatregelen in een meerjaren onderhoudsplanning, met een raming van de onderhoudskosten in de tijd, waarbij naar keuze van de opdrachtgever een variabele planningshorizon van minimaal vijf en maximaal vijftig jaar kan worden gehanteerd.

**De module Exterieur en Beleid**

Deze module omvat een AWK module Meerjarenplanning maar zonder opnamen aan de binnenzijde van de woning. Wel dient er te worden gekeken naar de constructieve onderdelen van de woning aan de binnenzijde (draagmuren, kolommen of draagconstructie die aan de buitenzijde van de woning niet te inspecteren is). Deze module kan op zichzelf staan. Deze module gebruiken gemeenten en woningcorporaties om beleidsmatige beslissingen betreffende het bezit te nemen.

**De additionele module Bouwbesluit bestaande bouw**

Deze aanvullende module dient altijd in combinatie te worden gebruikt met een module inspectie, standaard of meerjarenplanning. Deze module geeft de relatie tussen de aangetroffen gebreken in de woning/woongebouw en de voorschriften in het Bouwbesluit, bestaande bouw.

Het ligt in de bedoeling op termijn onderstaande modules te ontwikkelen of bij ontwikkelingen van een BRL hiervoor, hierbij aan te sluiten, omdat het zinvol kan zijn de AWK te combineren met een opname van onderstaande kwaliteitsaspecten.

- De module Uitvoering,
- De module voor het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).

## 2. Definities en terminologie

<b>Project</b>	<b>Definitie:</b> Een door de opdrachtgever gedefinieerde opdracht welke één of meerdere complexen omvat.  <b>Toelichting:</b> Een project omvat één of meerdere (deel)complexen.
<b>Complex</b>	<b>Definitie:</b> Een groep min of meer gelijksoortige woningen en/of woongebouwen, mogelijk in meerdere gebouwen.  <b>Toelichting:</b> Een complex kan meerdere deelcomplexen omvatten.
<b>Deelcomplex</b>	<b>Definitie:</b> Een aantal woningen en/of bedrijfsruimten met een gelijke bouwtypologie, die samen een bouwkundige eenheid vormen.
<b>Bouwkundige eenheid</b>	<b>Definitie:</b> Een (deel)complex die naar bouwtypologie, bouwjaar en onderhoudsstaat eenduidig zijn.
<b>ConditieMeting</b>	<b>Definitie:</b> Een voornamelijk visuele inspectiemethode voor het eenduidig registreren van gebreken, om de huidige onderhoudskwaliteit van een (deel)complex te kunnen bepalen.
<b>Opname</b>	<b>Definitie:</b> Een visuele inspectie in het veld voor het registreren van gebreken aan een (deel)complex.  <b>Toelichting:</b> De opname is de tweede stap. Naast een complete opname van de schil van de gebouwen, wordt het binnenwerk van een aantal woningen en/of bedrijfsruimten geïnspecteerd om een betrouwbaar gebrekenbeeld te verkrijgen.
<b>Nader onderzoek</b>	<b>Definitie:</b> Het nader onderzoek is een gedetailleerd vervolgonderzoek, waarbij de oorzaak, ernst en omvang van bepaalde gebreken nader wordt bepaald.  <b>Toelichting:</b> Het nader onderzoek vindt plaats als tijdens de opname signalen van problemen zijn geconstateerd, waarvan in het kader van de ConditieMeting geen duidelijk kwaliteitsniveau vast te stellen is. Dit nader onderzoek dient veelal door gespecialiseerde bedrijven te worden uitgevoerd.



---

<b>Gebrekenlijsten</b>	<p><b>Definitie:</b> Lijsten waarin per (samengesteld) bouwdeel en/of materiaalsoort de mogelijke, relevante gebreken zijn gegeven. De gebreken zijn onderverdeeld naar gebrekkwalificatie als zware, matige en lichte gebreken, naar gelang de mate waarin ze functieverlies van een bouwdeel veroorzaken.</p>
<b>Element</b>	<p><b>Definitie:</b> Onderdeel van een bouwdeel als aangegeven in de NI-Sfb codering.</p> <p><b>Toelichting:</b> Op dit niveau worden gebreken genoteerd aan de ondergrond en, indien van toepassing, aan het schilderwerk. Op basis daarvan wordt per <i>element</i> een ConditieScore bepaald. Tevens worden op dit niveau, indien van toepassing, de hoeveelheden bepaald.</p>
<b>Meetafspraken gebreken</b>	<p><b>Definitie:</b> Meetmethode voor het meten van gebreken bij een opname.</p> <p><b>Toelichting:</b> Elke meetafpraak geldt voor een bepaald gebrek. De meetafpraak is van toepassing voor alle bouwdelen met hun elementen, waarbij het betreffende gebrek kan voorkomen.</p> <p>De Meetafspraken Gebreken worden gebruikt ten behoeve van inspectie in het kader van de ConditieMeting.</p>
<b>Omvang</b>	<p><b>Definitie:</b> De mate, waarin een gebrek voorkomt bij een element ten opzichte van de totale hoeveelheid element van een bouwdeel en uitgedrukt in een percentage.</p> <p><b>Toelichting:</b> De omvang van een gebrek wordt bepaald bij inspectie in het kader van de ConditieMeting.</p>
<b>Intensiteit</b>	<p><b>Definitie:</b> Onder de intensiteit van een gebrek wordt verstaan de mate van kracht, hevigheid of sterkte waarin een gebrek kan optreden aan een element.</p> <p><b>Toelichting:</b> De intensiteit van een gebrek wordt bepaald bij inspectie in het kader van de ConditieMeting.</p>
<b>GebrekenScore</b>	<p><b>Definitie:</b> Eén aanduiding die de omvang en intensiteit van een gebrek aangeeft.</p> <p><b>Toelichting:</b> De GebrekenScore van een gebrek wordt bepaald bij de inspectie in het kader van de ConditieMeting.</p>

---

**Conditie-score**

**Definitie:**

Een getal dat de onderhoudstoestand van de ondergrond of het schilderwerk van een bouwdeel aangeeft. Het geeft daarmee de mate van degradatieverloop van de ondergrond of het schilderwerk van het bouwdeel aan en wordt uitgedrukt als een getal tussen de 1 (geen gebreken) en de 6 (maximaal gebrekenbeeld). (Ook halve waardes kunnen voorkomen.)

**Toelichting:**

De Conditie-score van ondergrond of schilderwerk van een bouwdeel wordt bepaald door een inspectie in het kader van de ConditieMeting.

**Prestatie-eis**

**Definitie:**

De minimale kwaliteit die vereist is voor de ondergrond of het schilderwerk van een bouwdeel.

**Toelichting:**

De Prestatie-eis kan worden uitgedrukt als een Conditie-score tussen de 1 en de 6, waarbij ook halve waardes worden gegeven.

In de Prestatie-eis ligt daarmee ook vast wat de maximale omvang van een gebrek in een bepaalde intensiteit bij de ondergrond of het schilderwerk van een bouwdeel mag zijn.

De ondergrond omvat de elementen zelf, waaruit het bouwdeel is samengesteld en het schilderwerk vormt het afwerkproces op de elementen van het bouwdeel.

Bij overschrijding van een Prestatie-eis is het huidige kwaliteitsniveau van de ondergrond of het schilderwerk van een bouwdeel, zoals gemeten in de ConditieMeting, slechter (hogere Conditie-score!) dan het minimaal vereiste kwaliteitsniveau. Er zal onderhoud gepleegd moeten worden om de ondergrond of het schilderwerk van het bouwdeel weer aan de Prestatie-eis te kunnen laten voldoen.

**Verzamelen van hoeveelheden**

**Definitie:**

Het bijeenbrengen van de gegevens over de aanwezige hoeveelheden van elementen bij de bouwdelen in een (deel)complex.

**Toelichting:**

Van alle aanwezige elementen worden de te onderhouden hoeveelheden bij de bouwdelen verzameld. Hiervoor wordt verwezen naar de NEN 3699 voor de ondergrond en op basis van de BSB (Bedrijfschap SchildersBedrijf) voor het schilderwerk. Wanneer men niet op basis van de NEN 3699 werkt dient een zelfontwikkelde procedure aanwezig te zijn en te worden toegepast.

Het verzamelen van hoeveelheden dient te gebeuren ná de ConditieMeting. Dit om te voorkomen dat gegevens onder de verkeerde elementen genoteerd worden of bij opdeling van een complex in deelcomplexen niet voldoende gedetailleerd zijn.

**Te onderhouden hoeveelheden**

**Definitie:**

De te onderhouden hoeveelheden zijn de hoeveelheden van een element die waaraan mogelijk onderhoud moet worden gepleegd.

---

<b>Werkelijke hoeveelheden</b>	<p><b>Definitie:</b> De werkelijke hoeveelheden is de totale hoeveelheden van een element die bij totale vervanging van dat element moet worden vervangen.</p> <p><b>Toelichting:</b> Een betonnen vloer die rondom is opgelegd in bouwmuren kent als 'te onderhouden hoeveelheid' de afmeting binnen die muren en als 'werkelijke hoeveelheid' de afmeting van de gehele vloer inclusief de opleggingen.</p>
<b>Meetafspraken</b>	<p><b>Definitie:</b> Vastlegging van de wijze, waarop iets gemeten moet worden. In de meetafspraken worden de uitvoering, de hulpmiddelen en de meeteenheid vastgelegd. Deze meetafspraken dienen door de certificaat houder eenduidig en verifieerbaar te worden opgesteld.</p>
<b>Meetafspraken hoeveelheden</b>	<p><b>Definitie:</b> Meetmethoden voor hoe hoeveelheidsgegevens van elementen bij bouw- delen moeten worden verzameld. (Deze gegevens betreffen de te onderhouden hoeveelheden.)</p>
<b>Meeteenheden</b>	<p><b>Definitie:</b> De eenheden, waarin de hoeveelheden van elementen bij bouw- delen worden opgemeten. (Deze hoeveelheden betreffen de te onderhouden hoeveelheden.)</p>
<b>Exterieur</b>	<p><b>Definitie:</b> Alle bouw- delen die bijdragen aan de wind- en waterdichtheid van het gebouw.</p>
<b>Bouwbesluit Bestaande Bouw</b>	<p><b>Definitie:</b> De vigerende versie van het Bouwbesluit met alleen de voorschriften die betrekking hebben op de bestaande bouw.</p>
<b>Eigen bezit</b>	<p><b>Definitie:</b> Het in eigendom hebben of in direct verband met hoger gelegen entiteit het eigendom beheren en/of keuren.</p>
<b>Professionele woningbeheerder</b>	<p><b>Definitie:</b> Het beheren van woningen en/of Vereniging van Eigenaars.</p> <p><b>Toelichting:</b> Hiermee worden toegelaten instellingen zoals aangegeven in de Woning- wet artikel 70, beheerders van Vereniging van Eigenaars, beleggings- instellingen en andere vastgoedbeheerders.</p>

## **3. Eisen te stellen aan de certificaathouder**

### **3.1 Onafhankelijke positie**

De uitvoering van de AWK mag niet beïnvloed worden door de belangen van opdrachtgevende, inwonende, verhurende, coördinerende, adviserende en uitvoerende partijen. De certificaathouder dient daartoe een onafhankelijke positie in te nemen ten opzichte van andere bij de keuring van woning en/of woongebouwen betrokken organisaties, instanties, bureaus of bedrijven. In het kwaliteitshandboek van de certificaathouder dient een sluitende verklaring te worden opgenomen zodat de onafhankelijkheid aantoonbaar is geborgd.

De keuringsafdeling c.q. het inspectieonderdeel van de organisatie mag niet beïnvloed kunnen worden door andere onderdelen van de organisatie. Van de uitwerking dient een registratie in het kwaliteitshandboek te zijn opgenomen.

Het is de certificaathouders toegestaan projecten/complexen te keuren (onder certificaat), waarvan zij eigenaar is of deze beheert voor derden. Tijdens herhalings- en herbeoordelingsonderzoeken zal de certificatie-instelling aanvullend op de dossiercontrole 25% extra controles uitvoeren van de te controleren dossiers. Indien blijkt dat de buitencontroles niet overeenkomen met de weergave in de betreffende rapportage, leidt dit tot een kritieke afwijking in het onderzoek. De extra kosten die hiermee gemoeid zijn zullen bij de certificaathouder in rekening worden gebracht.

De geheimhouding (betreffende stukken en uitkomsten) van de keuringen van de medewerkers van de certificaathouder/de keuringsafdeling, dient door persoonlijk ondertekende verklaringen van de betrokken te zijn vastgelegd en geregistreerd.

Alle documentatie, rapportages en verslagen die betrekking hebben op de gecertificeerde toets kunnen alleen door middel van schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever worden vrijgegeven. Deze goedkeuring dient te worden geregistreerd en gearchiveerd.

### **3.2 Deskundigheid en ervaring**

De certificaathouder dient voldoende deskundigheid en ervaring op het gebied van (woning-) keuringen en inspectiemethodieken te bezitten.

Bij een certificaathouder is er minimaal één leidinggevende projectverantwoordelijke/projectleider aanwezig.

De keuringsdeskundigen dienen aantoonbaar

- te beschikken over een diploma mbo Bouwkunde of gelijkwaardig
- ten minste drie jaar ervaring te hebben met uitvoeren van bouwkundige inspecties\*.

Leidinggevende projectverantwoordelijken/projectleiders dienen aantoonbaar

- te beschikken over een diploma hbo Bouwkunde of gelijkwaardig
- ten minste vijf jaar ervaring te hebben met inspectiemethodieken op het gebied van woningen en woongebouwen.

Indien één van de hierboven bedoelde personen de certificaathoudende organisatie verlaat dient de certificaathouder de certificatie-instelling hiervan per omgaande in kennis te stellen en aan te geven hoe en op welke termijn dit kennishiaat ingevuld zal worden.

---

\*: Indien een opleiding/cursus ten behoeve van de AWK ontwikkeld is, zal de cursus als eis worden opgenomen.

## 4. Grondslag en opbouw van de AWK

### 4.1 Grondslag

Als grondslag voor de AWK is gekozen voor de ConditieMeting op het aspect techniek zoals omschreven in de NEN 2767. De ConditieMeting is een opnamesystematiek die is gebaseerd op het systematisch inspecteren en registeren van de elementen en de hierop aanwezige gebreken waaruit een gebouw is samengesteld. Belang, omvang en intensiteit van de gebreken bepalen vervolgens de conditie van het element dat wil zeggen de bouwtechnische staat waarin het bouwdeel verkeert. De conditie wordt uitgedrukt op een zes-puntsschaal, waarin conditiescore 1 staat voor geen gebreken en conditie 6 voor de situatie dat de technische levensduur al in ruime mate is overschreden.

### 4.2 Modules en hun toepassing

De AWK opname kent, als onder 1.3 'Indeling AWK' aangegeven, een modulaire opbouw: de Inspectiemodule, de Standaardmodule en de module Meerjarenplanning.

De Inspectiemodule houdt de opname in van de gebreken voor het in beeld brengen van de technische staat van de woning en het casco. Bij de gestapelde bouw moeten het gehele casco en de algemene bouwdelen (trappenhuizen, galerijen, onderbouw enz.) in z'n geheel worden geïnspecteerd. Hiervoor worden de meest aanliggende bouwdelen gekozen. Deze module zal in de praktijk worden gebruikt om woningbestanden op te nemen en onderling vergelijkbaar te maken.

Deze module is niet mogelijk indien de opdracht van particuliere opdrachtgevers een pand is met maximaal drie woningen. Hiervoor dient de certificaathouder minimaal de Standaardmodule aan te bieden en/of te maken.

De Standaardmodule houdt tevens in dat, naast de gegevens uit de Inspectiemodule, een opgave van herstelmaatregelen en corresponderende herstelkosten wordt gegeven. De herstelmaatregelen brengen de kwaliteit minimaal naar het niveau waarbij geen serieuze gebreken met een hoge intensiteit meer voorkomen.

De module Meerjarenplanning wordt ingezet om de gegevens uit de Standaardmodule aan te vullen met een raming van de toekomstige onderhoudsbehoefte. Als peildatum voor de kostennormen geldt het jaar (eventueel kwartaal of maand) waarin de raming wordt gemaakt.

De module exterieur en beleid wordt ingezet als een beleidsmodule voor gemeenten en professionele woningbeheerder die voor lange termijn een beleid willen uitzetten op basis van een inspectie van het bezit. Dit als vervangende module meerjarenplanning. Bij de module exterieur en beleid neemt de certificaathouder alleen het exterieur en de dragende binnenconstructie van het object in ogenschouw. Op basis van steekproeven wordt de kwalitatieve onderhoudsstaat van het bezit in kaart gebracht.

De additionele module Bouwbesluit bestaande bouw wordt ingezet als additionele module bij de inspectiemodule, standaardmodule of module meerjarenplanning. Een opdrachtgever, particulier of professionele woningbeheerder, kan vragen of, in aanvulling op de reguliere modules, ook de relatie gegeven kan worden tussen de voorschriften in het Bouwbesluit bestaande bouw en de aangetroffen gebreken. Hierover rapporteert de certificaathouder in het rapport duidelijk en helder.

In de onderstaande tabel wordt weergegeven wat de samenhang is van de diverse modules:

	Soort module	Particuliere opdrachtgever	Professionele opdrachtgever
1.	Inspectiemodule	Alleen in combinatie met module 2.	Van toepassing
2.	Standaardmodule	Van toepassing	Van toepassing
3.	Module Meerjaren-onderhoud	Van toepassing	Van toepassing
4.	Module Exterieur en Beleid	Niet van toepassing	Van toepassing
5.	Additionele module Bouwbesluit bestaande bouw	Van toepassing, alleen in combinatie met module 2 of 3	Van toepassing, alleen in combinatie met module 1, 2 of 3

### 4.3 Inspectiemodule

De grondslag voor de AWK is de ConditieMeting. Voor de elementenclassificatie dient de codering gehanteerd te worden zoals aangegeven in de NEN 2767.

De eenheden, waarin moet worden gemeten, vindt men in de NEN 3699. Deze meetinstructies zijn nodig om de begrenzing van de elementen en van het schilderwerk eenduidig vast te kunnen stellen. Wanneer men niet op basis van de NEN 3699 werkt dient een zelfontwikkelde procedure aanwezig te zijn en te worden toegepast.

Voor het constateren van de gebreken worden gestandaardiseerde gebrekenbestanden gebruikt, die zijn aangegeven in de NEN 2767.

Voor het afleiden van de conditiescores dient de certificaathouder de NEN 2767 te hanteren.

### 4.4 Standaardmodule

Voor de inspectie dient door de certificaathouder een opnamemethodiek toegepast te worden voor het registreren van de elementen, de gebreken in hun hoedanigheid in omvang en intensiteit en de conditiescores. De hoeveelheden dienen op een standaardwijze te worden geregistreerd.

Voor het begroten beschikt de certificaathouder over een element en de hiervoor bepaalde maatregelen een kostenkengetal kan worden afgeleid. De begroting dient opgesteld te worden aan de hand van een normkostenbestand.

### 4.5 Module Meerjarenplanning

Voor het maken van een meerjarenplanning is een planningsmethodiek nodig. Hierin wordt per elementen bepaald wanneer herstelmaatregelen nodig zijn. Deze maatregelen worden als genoemd onder Standaardmodule, voorzien van een kostenkengetal. De herstelmaatregel wordt gepland in het jaar waarbij een door de opdrachtgever minimale kwaliteitsgrens is bereikt, uitgedrukt in een hele of halve conditiescore. Deze ondergrens wordt de prestatie-eis genoemd. Hiermee is de werkelijke onderhoudsbehoefte bepaald. Dit overzicht wordt als rapportage de opdrachtgever ter hand gesteld. Als bijkomende rapportage wordt de opdrachtgever ook een overzicht ter hand gesteld van alle werkzaamheden die volgens de werkelijke onderhoudsbehoefte nodig zijn, waarbij de werkzaamheden, in de gevraagde aantallen planningsjaren, in een volstrekt logische volgorde zijn geplaatst en/of een even logische clustering van werkzaamheden is gerealiseerd gezien de bereikbaarheid van de elementen enz. Zie verder 5.5.1 'Bepaling van herstelmaatregelen'.

## **4.6 Module Exterieur en Beleid**

Voor gemeenten en professionele opdrachtgevers die voor beleidsmatige doeleinden meerjarenplanning wensen voor het bezit is er nu de module Exterieur en Beleid. Deze module vervangt, voor de voornoemde opdrachtgevers, de module Meerjarenplanning. Voor de rest is de werkwijze en de wijze van rapportage gelijk aan de module Meerjarenplanning. Het grote verschil met de module Meerjarenplanning is dat er geen hoeveelheden van het interieur van de woning dienen te worden opgenomen. Alleen de constructieve draagconstructie van een woning/woongebouw zijnde vloeren, wanden en/of kolommen dienen wel te worden meegenomen in de steekproefopname.

## **4.7 Additionele module Bouwbesluit bestaande bouw**

In het kader van de Woningwet is het van belang dat de eigenaar op de hoogte is van het feit of zijn gebouw voldoet aan de gestelde eisen zoals verwoord in het Bouwbesluit. Deze module beschrijft, op basis van visuele waarneming, de relatie tussen de aangetroffen gebreken en de wettelijke voorschriften.

Bij het opstellen van deze module dient te in kaart te worden gebracht welke gebruiksfuncties in het gebouw kunnen worden onderscheiden. Vervolgend dient te worden nagegaan welke aspecten van toepassing zijn op dit gebouw.

## **5. Eisen te stellen aan het proces**

### **5.1 Voorbereidings- en projectgegevens**

#### **5.1.1 Inleiding**

De certificaathouder dient ter voorbereiding van elke AWK een aantal activiteiten uit te voeren en een aantal gegevens te verzamelen, opdat de correcte uitvoering van een AWK mogelijk wordt. De gegevens van het object waarvoor een AWK uitgevoerd zal worden dienen volledig bekend te zijn en vastgelegd te worden in termen van situering, adressaanduiding, eigenaar, opdrachtgever, etcetera. Tevens dient een projectplanning opgesteld te zijn en de projectverantwoordelijke(n) bepaald te worden.

Behoudens deze meer algemene gegevens dienen een up-to-date overzicht van de mogelijke gebreken, maatregelenlijsten en een actueel projectgebonden kostenbestand voorhanden te zijn.

#### **5.1.2 Projectvoorbereiding**

De certificaathouder dient ter voorbereiding van iedere AWK de volgende activiteiten uit te voeren: Verificatie van de projectgegevens conform paragraaf 5.1.3 'Administratieve gegevens', 5.1.4 'Technische gegevens' en 5.1.5 'Onderhoudsgegevens'.

Projectplanning en de personele projectorganisatie opstellen. De personele projectorganisatie is de schriftelijke vastlegging van welke taken in het kader van de betreffende AWK door welke personen worden verricht. In elk geval zal een persoon als projectleider/projectverantwoordelijke moeten worden aangewezen en moeten de taken worden toegewezen.

De projectplanning is de schriftelijke vastlegging van de tijdsperioden waarbinnen de taken verricht zullen worden en bevat minimaal de begin- en einddatum van het project. Verder moet in de projectplanning enige tijd ingeruimd worden waarin de opdrachtgever van de AWK desgewenst, maar op verzoek van de certificaathouder, onduidelijke of onvolledig gebleken gegevens nader kan toelichten of nadere gegevens kan verstrekken.

De opdracht tot het uitvoeren van een AWK moet schriftelijk vastgelegd worden met vermelding van de voorwaarden die minimaal bevatten:

- Een ondubbelzinnige verwijzing naar de projectgegevens;
- De omvang van de uit te voeren AWK in de vorm van een vastlegging van de module die van toepassing is;
- De projectplanning;
- De naam van de projectleider/projectverantwoordelijke.

Het opstellen van een projectplanning is bij individuele woningen niet vereist. Wel dient de datum van de keuring aangegeven te worden.



### 5.1.3 Administratieve gegevens

De volgende gegevens dienen te zijn vastgelegd:

- a. De gemeente;
- b. De adresgegevens van het project/complex met straten en huisnummers;
- c. Eventueel de naam van het project;
- d. De opdrachtgever van de AWK;
- e. De eigenaar van het project/complex;
- f. Bouwjaar van het project/complex/de woning;
- g. Data van uitgevoerde grotere onderhoudsactiviteiten, zoals renovaties, groot- c.q. projectmatig onderhoud, enz.;
- h. De exploitatieperiode van het te keuren bezit die de opdrachtgever voor ogen staat;
- i. De resultaten van, eventuele, reeds uitgevoerde funderingsonderzoeken.

Verzameling/vastlegging van de gegevens als genoemd onder g, h en i is bij individuele woningen niet vereist, wel gewenst.

### 5.1.4 Technische gegevens

Hieronder wordt verstaan:

- a. Situatie- of kadastrale tekening;
- b. Bestek en bestektekeningen van de oorspronkelijke bouw en latere, grotere onderhoudsingenrepen (voor zover voorhanden c.q. aanwezig).  
Voor individuele woningen volstaan geveltekeningen en plattegronden, een bestek is niet noodzakelijk;
- c. Overzicht van de meest onderhoudsgevoelige bouwdelen die bij groot onderhoud of renovatie gerepareerd of vervangen zijn, van de afgelopen vijf jaar;
- d. Aantal (bouw-)locaties;
- e. Een overzicht van aantallen woningen en woningtypen met voor zover aanwezig de gemeenschappelijke woonvoorzieningen;
- f. Het gewenste onderhoudskwaliteitsniveau. Dit wordt in overleg met de opdrachtgever vastgesteld.

Verzameling/vastlegging van de gegevens als genoemd onder c tot en met f zijn bij individuele woningen niet vereist.

### 5.1.5 Onderhoudsgegevens

Hieronder wordt tenminste verstaan:

- De jaarbegrotingen betreffende het onderhoud van de afgelopen vijf jaar.

Verzameling/vastlegging van deze gegevens is bij individuele woningen niet vereist.

## 5.2 Bouwdeelclassificaties

Voor het bepalen van de begrenzing naar plaats en omvang van de bouwdelen die tot de onderscheiden delen uit de classificaties behoren, moeten door de certificaathouder meetafspraken worden opgesteld. Deze moeten bij het uitvoeren van de inspecties beschikbaar zijn en toegepast te worden (volgens de NEN 2767).

### **5.2.1 Standaard bouwdeelclassificatie**

Voor een gefundeerde onderbouwing van de onder de AWK verkregen gegevens en om de AWK-rapportages met elkaar te kunnen vergelijken dienen de elementen te zijn voorzien van een gemodificeerde NI-Sfb classificatie conform de NEN 2767. Deze classificatie is ook vereist voor de kostenbestanden.

### **5.2.2 Andere bouwdeelclassificaties**

In de praktijk kan, gezien de toepassingsgebieden, de opdrachtgever ook een andere bouwdeelclassificatie eisen die afwijkt van de NI-Sfb classificatie, zoals in de bijlagen I tot en met V aangegeven classificatie van de KWR. Zo kan het ook zijn dat de certificaathouder een eigen classificatie toepast. Voorwaarde voor het hanteren van deze andere bouwdeelclassificatie(s) is dat het (ze) voldoende gedetailleerd moet(en) zijn om optredende bouwtechnische gebreken in een één-op-één relatie te kunnen koppelen aan de onderscheiden elementen.

Verder wordt vereist dat de andere classificatie(s) één-op-één is (zijn) gekoppeld aan de onder 5.2.1 'Standaard bouwdeelclassificatie' genoemde NI-Sfb classificatie.

Het is alleen toegestaan eigen bouwdeelspecificaties te gebruiken voor zover deze zijn getoetst en akkoord bevonden door de certificerende instelling. Bij de toetsing ligt de bewijslast bij de certificaat-aanvrager om aan te tonen dat de eigen bouwdeelclassificatie tot vergelijkbare resultaten leidt met betrekking tot betrouwbaarheid, objectiviteit en mate van gedetailleerdheid als beide onder 5.2 'Bouwdeelclassificaties' genoemde volledige classificatie.

## **5.3 Gebrekeninventarisatie en conditiebepaling**

### **5.3.1 Gebrekeninventarisatie**

Bij het uitvoeren van een AWK moeten alle elementen worden geïnspecteerd en wordt, in technische zin, aangegeven welke bouwkundige gebreken aanwezig zijn. Hiertoe moet de certificaathouder een gebrekenbestand ter beschikking hebben, waarin per element staat aangegeven welke gebreken bij het betreffende element kunnen worden aangetroffen. Dit gebrekenbestand moet bestaan uit een complete lijst met bijbehorende gebreken voor de onderscheiden elementen als omschreven onder paragraaf 4.3 'Inspectiemodule'.

Een manifest gebrek is een afname van de technische prestatie van een bouwdeel c.q. element in vergelijking met de oorspronkelijk beoogde conditie bij nieuwbouw. De aanduiding 'beoogde' is aangehouden omdat ook ontwerp- en uitvoeringsgebreken, die bij het aanbrengen van het element zijn ontstaan, worden gezien als manifest gebrek.

Indien de certificaathouder een manifest gebrek heeft geconstateerd, moet dit gebrek aan de hand van de gebrekenlijst worden geregistreerd in het opnameformulier. Hierbij is de gebrekenlijst al op voorhand onderverdeeld in soorten gebreken zoals aangegeven in NEN 2767.

De AWK is een woningkeuring die in een beperkte tijd voor beperkte kosten moet kunnen worden uitgevoerd. Dit betekent dat de tijd voor het inventariseren van hoeveelheden beperkt is en dat veelal alleen de te herstellen hoeveelheden worden gemeten. Indien verwacht wordt dat de komende jaren meerdere herinspecties worden uitgevoerd is het verstandig eenmalig de 100% hoeveelheden te bepalen. Omdat de gebrekegegevens in procenten worden geregistreerd, kunnen daarna direct, in diezelfde nauwkeurigheid, de te herstellen hoeveelheden worden afgeleid.

### **5.3.2 Conditiebepaling**

Met behulp van de gebrekenindicatoren dient met behulp van de matrix voor het wegen van de gebrekenscore de conditiescore voor het betreffende element worden bepaald. Dit gebeurt deterministisch; er is een enkelvoudige relatie tussen de elementconditie en de gebrekenscore, die in tabellen kunnen worden opgezocht of door de computer kunnen worden uitgerekend via een standaard algoritme. De resulterende conditie geeft aan in welke staat het bouwdeel c.q. element verkeert. Hiervoor wordt de NEN 2767 gebruikt.

## **5.4 De Inspectiemodule**

De Inspectiemodule van de AWK is bedoeld om een objectief inzicht te geven in de bouwtechnische kwaliteit van een woning of een woningcomplex. Hierbij kunnen zich de drie onderstaande situaties voordoen. Voor elke situatie dient de certificaathouder te beschikken over een vastgelegde procedure.

Deze module is niet mogelijk indien de opdracht van particuliere opdrachtgevers een pand is met maximaal drie woningen. Hiervoor dient de certificaathouder minimaal de Standaardmodule aan te bieden en/of te maken.

### **5.4.1 Opname per woning**

Het betreft een eengezinswoning. In dit geval zijn er geen algemene ruimten en gemeenschappelijke bouwdelen. Alle bouwdelen behoren rechtstreeks tot de woning.

Het betreft een individuele meergezinswoning (gestapelde bouw). In dit geval moet onderscheid gemaakt worden tussen de woninggebonden- en de algemene ruimten en de gemeenschappelijke bouwdelen. Alle hierin voorkomende bouwdelen moeten volledig bij de inspectie worden betrokken, echter van de algemene ruimten en de gemeenschappelijke bouwdelen dienen maar een gedeelte van de kosten worden toegerekend aan de individuele woning. Dit wordt gedaan door op de gegevens van de algemene ruimten en gemeenschappelijke bouwdelen een deelfactor toe te passen. Indien het hier een Vereniging van Eigenaars betreft, zijn de vigerende splitsingsakte, -tekening en het Huis-houdelijk Reglement bepalend voor het toerekenen van de gemeenschappelijke delen naar de woning toe.

Een additionele complicatie is dat het onderscheid tussen woninggebonden en gemeenschappelijke bouwdelen van complex tot complex kan verschillen. In de AWK is dit in een voorbeeld aangegeven (bijlage I). Hierbij is uitgegaan van de meest voorkomende situatie. Separaat worden de eventuele afwijkingen voor de specifieke individuele situatie aangegeven. Indien de certificaathouder geen inzicht heeft in de individuele situatie wordt dit expliciet aangegeven.

## 5.4.2 Opname per complex

Het betreft een woningcomplex dat moet worden geïnspecteerd. In dit geval worden de woninggebonden bouwdelen, van het hieronder in de tabel aangegeven minimum aantal individuele woningen, geïnspecteerd. De resultaten hiervan worden dan als referentie beschouwd voor alle woningen. De te inspecteren woningen dienen door de certificaathouder zo veel als mogelijk strategisch gekozen te worden en gelijkelijk verdeeld over de hoogste, laagste en tussenetages en bij de kopgevels, trappenhuisen en installatieruimten.

<i>Complexomvang</i>	<i>Minimum aantal te inspecteren woningen</i>
< 10 woningen	2 stuks
10-25 woningen	3 stuks
26-50 woningen	7 stuks
51-100 woningen	9 stuks
> 100 woningen	10%, minimaal 15 stuks

Indien meer dan één woning wordt geïnspecteerd wordt uitgegaan van een éénduidige bouweenheid met gelijksoortige woningtypes en een zelfde bouwjaar.

Van de woningen registreert de certificaathouder de conditie van de bouwdelen en bepaald tijdens de inspectie de gemiddelden inzake de gebreken met de gebreken- en conditiescores en de hoeveelheden.

## 5.4.3 Opname per appartementen gebouw

De algemene ruimten en gemeenschappelijke bouwdelen worden integraal opgenomen. Ook bij de bouwdelen die hierbij meervoudig voorkomen als trappenhuisen, bepaalt de certificaathouder tijdens de inspectie de gemiddelden inzake de gebreken met de gebreken- en conditiescores en de hoeveelheden. Bij een complexgewijze opname is het onderscheid tussen gemeenschappelijke en woninggebonden bouwdelen in het algemeen niet van belang. Indien de opdrachtgever dat wenst kan gehandeld worden als bij de individuele meergezinswoning.

Indien het hier een Vereniging van Eigenaars betreft zijn de vigerende splitsingsakte, -tekening en het Huishoudelijk Reglement bepalend voor het toerekenen van de gemeenschappelijke delen naar de individuele woning toe.

## 5.5 De Standaardmodule

De Standaardmodule bestaat uit een conditiebepaling op basis van geconstateerde gebreken en een weergave van herstelmaatregelen en herstelkosten om de geconstateerde gebreken te herstellen. In de Inspectiemodule blijven de herstelmaatregelen en herstelkosten achterwege.

### 5.5.1 Bepaling van herstelmaatregelen

Voor het bepalen van herstelmaatregelen gelden de volgende criteria:

Alle gebreken die zich bevinden in het eindstadium moeten worden hersteld (zie NEN 2767); dat wil zeggen dat na uitvoering van de herstelmaatregelen de woning die gebreken niet meer mag vertonen; Alle elementen moeten na het uitvoeren van de herstelmaatregelen minimaal in conditie 2 verkeren. (zie 5.3.1 'Gebrekeninventarisatie')

In het algemeen wordt een conditie 2 na onderhoud bereikt indien het gebrek wordt hersteld door gerichte reparatie van het element.

De certificaathouder selecteert de herstelmaatregel die nodig is om het gebrek te herstellen uit een bestand met herstelmaatregelen dat is gekoppeld aan het betreffende element c.q. de corresponderende gebrekenlijst. Voor zover er meer herstelmaatregelen in aanmerking komen om het gebrek op te lossen, kiest de certificaathouder de goedkoopste maatregel om conditie 2 van het betreffende element te realiseren, behalve indien dit leidt tot substantieel hogere totale instandhoudingskosten in de nabije toekomst. Daarnaast dient de keuze zo dicht mogelijk te liggen bij de oorspronkelijke kwaliteit van het element, mits verkrijgbaar en wettelijk toegepast mag worden.

Na het uitbrengen van de rapportage zal de opdrachtgever/eigenaar lang niet altijd de opgegeven herstelmaatregelen ook werkelijk laten uitvoeren. Dit is afhankelijk van het aanwezige budget voor herstel, het bestaan van eventuele groot onderhoud, renovatie of sloopplannen, de resterende gebruiks- of exploitatieperiode, etc. In de AWK worden per element de herstelmaatregelen echter bepaald aan de hand van het gebrekenbeeld en voor wat betreft de meerjarenplanning volgens een standaard aangegeven minimum conditieniveau, waarbij na het bereiken van dit minimum niveau, de herstelwerkzaamheden moeten worden gepland en uitgevoerd. (Prestatie-eis). Dit gebeurt om de opname en uitwerking objectief en vergelijkbaar te maken. (Zie 4.5 'Module Meerjarenplanning') Uiteraard is het mogelijk om aan de AWK-rapportage, in een bijlage, ook een overzicht toe te voegen dat is afgestemd op de wensen en de budgettaire mogelijkheden van de opdrachtgever/eigenaar. Deze aanvullingen op de rapportage vallen niet onder deze BRL. De certificaathouder is verplicht dit in zijn aangepaste rapport duidelijk aan te geven. Bij rapportages dient altijd de standaard rapportage aanwezig te zijn.

## 5.5.2 Bepaling van herstelkosten

De kosten van de herstelmaatregelen worden berekend door op elementniveau de hoeveelheid van de herstelmaatregel te vermenigvuldigen met het kostenkengetal van de herstelmaatregel.

Voor het berekenen van de herstelkosten moet gewerkt worden met een normkostenbestand waarin de kosten zijn verzameld onder de termen: reparatie, vervangingen, schoonmaken, schilderen, sloop enz. Met een gedetailleerdheid tot het elementniveau van vier posities volgens de NI-Sfb.

De herstelkosten bevatten de bouwkosten voor uitvoering van de herstelmaatregelen inclusief staartkosten, zijnde algemene kosten, winst en risico en exclusief BTW. Indien de aanvrager van minimaal de Standaardmodule een particulier is, zoals aangegeven in paragraaf 5.3, mag de certificaathouder de herstelkosten inclusief BTW aangeven. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat er herstelmaatregelen kunnen voorkomen waarvoor een afwijkend BTW tarief gehanteerd dient te worden.

De betrouwbaarheid van de herstelkostenraming is sterk afhankelijk van de kwaliteit van het bestand met herstelkostennormen. Voor iedere herstelmaatregel moet een corresponderende herstelkostennorm in een normenbestand aanwezig zijn. Bovendien moet de afleiding van de kostennormen kunnen worden onderbouwd door verwijzing naar gepubliceerde kostennormen, commercieel verkrijgbare geautomatiseerde kostenbestanden, eigen opgebouwde calculatienormen of empirische kostennormen op basis van marktaanbiedingen. De certificaathouder dient daarmee jaarlijks zijn kostenbestanden te actualiseren. De te gebruiken kostenbestanden mogen niet ouder zijn dan één jaar. In bepaalde gevallen is het nodig dat de certificaathouder werkt met opslag- en correctiefactoren op de standaard kostennormen, bijvoorbeeld in geval van moeilijke bereikbaarheid van het te herstellen bouwdeel.

In een procedure dient te zijn vastgelegd hoe de certificaathouder de kostenbestanden actualiseert.

## 5.6 De module Meerjarenplanning

Voor het doen van een AWK met de module Meerjarenplanning dient er altijd een 100% opname van het bezit te worden gedaan. Omdat de gebrekegegevens in procenten worden geregistreerd kunnen daarna direct, in diezelfde nauwkeurigheid, de te herstellen hoeveelheden worden afgeleid. Deze herstelmaatregelen worden als genoemd onder Standaardmodule, voorzien van een kostenkental. De herstelmaatregel wordt gepland in het jaar waarbij een door de opdrachtgever bepaalde minimum kwaliteitsgrens is bereikt, uitgedrukt in een hele of halve conditiescore. Deze ondergrens wordt de prestatie-eis genoemd. Hiermee is de werkelijke onderhoudsbehoefte bepaald. Dit overzicht wordt als rapportage de opdrachtgever ter hand gesteld.

Als bijkomende rapportage wordt de opdrachtgever ook een overzicht ter hand gesteld van alle werkzaamheden die volgens de werkelijke onderhoudsbehoefte nodig zijn, waarbij de werkzaamheden, in de gevraagde aantalen planningsjaren, in een volstrekt logische volgorde zijn geplaatst en/of een even logische clustering van werkzaamheden is gerealiseerd gezien de bereikbaarheid van de elementen.

## 5.7 Module Extérieur en Beleid

Voor het uitvoeren van een AWK met de module Extérieur en Beleid dient er opdracht te liggen van een gemeente of een woningbouwcorporatie of een andere professionele verhuurder/eigenaar. Hiervoor worden geen interieur opnamen gedaan binnen de woningen voor de elementen als cv en tegelwerk. Wel worden de constructieve draagconstructie van een woning/woongebouw zijnde vloeren, wanden en/of kolommen meegenomen in de steekproefopname. Voor de steekproef van de opname dient de hoeveelheid van de woningen voor wat betreft het interieur en exterieur, de tabel in paragraaf 5.4.2 "Opname per complex". Van deze te inspecteren woningen worden de hoeveelheden omgeslagen naar de 100% hoeveelheid van het complex. De wijze van rapportage is gelijk aan die van de module Meerjaren onderhoudsplanung zoals is aangegeven in paragraaf 5.9 "Rapportages".

## 5.8 Additionele module Bouwbesluit bestaande bouw

De uitvoering van deze module is additioneel aan de Inspectie-, Standaard- of module Meerjarenplanung. Aan de hand van de bij de inspectie aangetroffen gebreken dient, onder verwijzing naar de artikelen in het Bouwbesluit, te worden aangegeven wat de relatie is tussen het gebrek en de voorschriften in het Bouwbesluit bestaande bouw. Indien een gebrek leidt tot onderschrijding van het Bouwbesluit, niveau bestaande bouw, dient de herstelmaatregel aan te geven wat omvang en de kosten zijn om van mogelijk herstel. Indien de inspectiemodule door de opdrachtgever is gevraagd, worden de maatregelen van de additionele module Bouwbesluit bestaande bouw ook niet afgeprijsd.

## 5.9 Rapportages

De rapportage volgens bijlage 2. (verwezen wordt naar de paragrafen 4.3 'Inspectiemodule', 4.4 'Standaardmodule', 4.5 'Module Meerjarenplanung' en 5.5.1 'Bepaling van herstelmaatregelen').

Voor de Inspectiemodule gelden de kolommen 1 tot en met 7.

Voor de Standaardmodule gelden de kolommen 1 tot en met 7 en 9 tot en met 14.

Voor de module Meerjarenplanung gelden de kolommen 1 tot en met 17.

Voor de module Extérieur en Beleid gelden de kolommen voor de module Meerjarenplanung.

Voor de module Bouwbesluit bestaande bouw gelden de kolommen voor de standaardmodule. De rapportage van deze module dient separaat aan de overige modulen te geschieden. Vervolgens dient er een totaal optelling te komen in de tabel waarin voor het helder wordt wat de sommatie is van de overige modulen samen met de module Bouwbesluit bestaande bouw.

Indien de opdrachtgever een particulier is, zoals aangegeven in paragraaf 5.4, mogen de herstelkostenherstelkosten in de rapportages inclusief BTW worden weergegeven. Wel dient in de rapportage duidelijk te worden vermeld welk BTW-percentage is gehanteerd. Indien er afwijkende BTW-tarieven zijn gehanteerd dienen deze per onderdeel te worden benoemd en weergegeven.

De verplichte rapportagevorm zoals aangegeven in bijlage 2 mag als bijlage in de totale rapportage naar de opdrachtgever worden verwerkt. In de inleiding en de conclusie dient duidelijk te worden vermeld dat de bijlage is conform de Nationale Beoordelingsrichtlijn 5021 voor het procescertificaat voor de "Algemene Woning Keuring".

Voor wat betreft de Standaardmodule en de module Meerjarenplanning is het bij een rapportage tot 10 woningen, binnen één rapportage, wenselijk om ook de conditiescores van het element aan te geven als resultaat van de inspectie en van de vereiste Conditie-score, de zo genaamde prestatie-eis, (kolommen 7 en 8) en, indien verzameld, de 100% hoeveelheidsgegevens (kolom 9). Bij meer dan 10 woningen is het een eis dat deze drie kolommen worden ingevuld.

Indien er gevaar aan de elementen optreedt, te denken valt aan loszittende balkonhekken c.q. constructies, dienen deze expliciet te worden vermeld in de rapportage.

## **6. Eisen te stellen aan de interne kwaliteitsbewaking**

### **6.1 Directieverantwoordelijke**

De certificaathouder dient te beschikken over een kwaliteitshandboek waarin het kwaliteitsproces is vastgelegd. Het kwaliteitshandboek kan in elke vorm of soort medium uitgewerkt/opgesteld zijn. De directie wijst een verantwoordelijke aan die belast is met het actueel houden van het kwaliteitsproces. Hiervan dient een registratie in het kwaliteitshandboek aanwezig te zijn.

### **6.2 Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid**

Het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder dient ten minste gericht te zijn op de waarborging van een effectieve woningkeuring. De kwaliteitsdoelstellingen en het daarop gebaseerde kwaliteitsbeleid dienen jaarlijks te worden vastgelegd en ondertekend door de directie van de certificaathouder. De directie is tevens verantwoordelijk voor het communiceren van dit beleid en doelstellingen binnen de organisatie. Deze communicatie moet aantoonbaar zijn.

Ieder jaar, zo mogelijk direct na de uitvoering van de interne audit (paragraaf 6.3.3.2) dient een managementreview te worden uitgevoerd. Bij deze review worden met name gezien als input:

- resultaten van de audits;
- procesprestaties en productconformiteit;
- status van preventieve en corrigerende maatregelen;
- vervolgmaatregelen van vorige directiebeoordelingen;
- veranderingen die van invloed kunnen zijn op het kwaliteitsmanagementsysteem en
- aanbevelingen ter verbetering.

als output:

- verbetering van de doeltreffendheid van het kwaliteitsmanagementsysteem en de bijbehorende processen;
- verbetering van het product met betrekking tot eisen van klanten;
- behoeften aan middelen.

### **6.3 Eisen te stellen aan het kwaliteitsproces**

#### **6.3.1 Personele organisatie**

In elk geval wordt geëist dat per project één persoon, de projectleider c.q. projectverantwoordelijke, aanspreekbaar is voor de opdrachtgever van de keuring en de certificatie-instelling. Deze projectleider is tevens verantwoordelijk voor de projectgebonden interne kwaliteitszorg. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de medewerkers van de certificaathouder, met betrekking tot de werkzaamheden in het kader van de keuringen, moeten zodanig worden toegewezen dat er een goede keuring gewaarborgd is. In het kwaliteitshandboek dient dit nader uitgewerkt te zijn.

#### **6.3.2 Projectleider/projectverantwoordelijk**

Een projectleider is verantwoordelijk voor de goede uitvoering en toepassing van het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder, alsmede van deze beoordelingsrichtlijn. Hij is op de hoogte van de inhoud van het projectdossier van een hem toegewezen project.

De projectleider bewaakt tevens het activiteitschema en de personele bezetting; zoals is vastgelegd in het kwaliteitshandboek.



### 6.3.3 Werkprocedures

De werkprocedures van de certificaathouder moeten worden vastgelegd in het kwaliteitshandboek. Hierbij geldt dat de werkprocedures in overeenstemming moeten zijn met de hoofdstukken 3. 'Eisen te stellen aan de certificaathouder', 4. 'Grondslag en opbouw van de AWK', 5. 'Eisen te stellen aan het proces', 6. 'Eisen te stellen aan de interne kwaliteitsbewaking'.

#### 6.3.3.1 Aanleg en beheer projectdossiers

Van elke keuring dient separaat een projectdossier bijgehouden te worden. In dit dossier dienen alle documenten die op de keuring betrekking hebben opgeslagen te worden. Minimaal dienen de volgende documenten deel uit te maken van het dossier:

- Projectplanning
- De personele projectorganisatie
- De voor het project opgestelde contractbescheiden met bijbehorende voorwaarden, inclusief de keurings- en projectgegevens, zoals gesteld in paragraaf 5.1.3 'Administratieve gegevens', 5.1.4 'Technische gegevens' en 5.1.5 'Onderhoudsgegevens'
- Offerte en getekende opdrachtbevestiging
- Correspondentie omtrent nadere informatie (compleetheid keuringsgegevens)
- De rapportage
- Correspondentie omtrent eventuele klachten
- Aanduiding gebruikte gegevensbestanden (herkomst, peildatum, et cetera).

De projectdossiers worden minimaal gedurende vijf jaar na de rapportagedatum opgeslagen. Daarnaast dienen de projectdossiers afgesloten voor onbevoegden te worden bewaard.

De projectdossiers worden beheerd door een daarvoor aangewezen/verantwoordelijk persoon. In de projectdossiers mogen alleen geldige documenten c.q. de laatste/definitieve exemplaren aanwezig zijn. Ieder projectdossier dient een inventarisatielijst te bevatten; op deze lijst wordt aangegeven op welke datum, welk document is toegevoegd, respectievelijk is verwijderd. Indien in het dossier ook vervallen, niet geldige stukken aanwezig zijn, dienen deze te zijn voorzien van een beeldmerk van die status om doublures te voorkomen. Dit kan geschieden door middel van een stempel of anderszins.

Het is de certificaathouder toegestaan de (zelf ontwikkelde) gegevens digitaal op te slaan. Hieraan zijn en blijven dezelfde eisen verbonden ten aanzien van beheer door één verantwoordelijk persoon, (alleen) de aanwezigheid van geldige c.q. de laatste gegevens en het onttrekken/verwijderen van gegevens.

De wijze van beheren wordt door de certificatie-instelling beoordeeld en moet schriftelijk zijn vastgelegd.

#### 6.3.3.2 Interne audits

De certificaathouder dient minimaal één maal per jaar het eigen kwaliteitsproces op effectiviteit te beoordelen door middel van een interne audit. De wijze van auditeren moet zijn vastgelegd in het kwaliteitshandboek (procedure), waarbij minimaal opgenomen dient te zijn:

- Wat moet worden ge-audit?
- Waarop moet worden ge-audit?
- Hoe moet worden ge-audit?
- Wanneer en hoe vaak worden audits gehouden?
- Wie is de auditor en wie de auditee (wie interviewt en onderzoekt wie)?

Tijdens de audits dienen tevens de toegepaste hulpmiddelen als documentatie, eigen bestanden en lijsten, projectdossiers, et cetera periodiek op compleetheid en up-to-date zijn te worden gecontroleerd. De bevindingen van de audits worden door de certificaathouder vastgelegd in auditrapporten en ter beschikking gesteld aan de certificerende instelling. De verslagen van deze interne audits dienen minimaal vijf jaar door de certificaathouder te worden bewaard.

Bij de controles (of tussentijds) geconstateerde afwijkingen van de eisen dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Uitgevoerde aanpassingen dienen schriftelijk vastgelegd te worden.

Ook de werkprocedures dienen in de interne audit betrokken te worden waarbij controle op naleving van belang is. Bij afwijkingen dienen de procedures aangepast te worden of het personeel nader geïnstrueerd te worden op naleving.

#### *6.3.3.3 Klachtenregistratie*

In het kwaliteitshandboek dient een klachtenprocedure aanwezig te zijn.

Klachten van alle bij de AWK betrokken partijen dienen te worden geregistreerd in een klachtenlijst. Bij elke klacht moet minimaal vastgelegd worden:

- De datum van de klacht
- Naam en adres van de klager
- Omschrijving van de klacht
- Datum en wijze van afhandeling
- Eventuele gevolgen voor het projectplanningschema en het organisatieschema
- Reactie (tevredenheid) van de klager na afhandeling klacht
- Bij het ontbreken van overeenstemming over de afhandeling van de klacht, kan de klacht worden verlegd naar het College van Beroep (verder CvB) van de betreffende certificerende instelling.

De termijnen van afhandeling door het CvB zijn geregeld in het reglement van de betreffende certificerende instelling.

## 7. Eisen te stellen aan de externe kwaliteitsbewaking

### 7.1 Toelatingsonderzoek

Overeenkomstig het reglement van de certificatie-instelling wordt een aanvraagformulier voor het 'procescertificaat voor de Algemene Woning Keuring' ingediend. Na ontvangst van de aanvraag en het voldoen van de hieraan verbonden kosten zal de certificatie-instelling starten met het onderzoek voor toelating.

Het toelatingsonderzoek bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

- Documentatie
- Algemeen/organisatorisch
- Inspectie- en planningsdeskundigheid.

#### 7.1.1 Documentatie

Bij dit onderzoek, ten kantore van de aanvrager, worden de stukken van de aanvrager getoetst aan de BRL 5021. Het betreft hier in hoofdzaak het kwaliteitshandboek en de hierin beschreven procedures en werkwijzen, interne audits en managementreviews.

Tijdens het documentatieonderzoek kunnen een afwijkingen van het proces worden geconstateerd. Eventuele opmerkingen en afwijkingen van de handboeken (en de BRL 5021) worden door SKW in drie klassen onderscheiden:

- Kritieke afwijkingen (van de BRL 5021 afwijkende beschrijvingen die tot onjuiste resultaten leiden).
- Niet-kritieke afwijkingen (afwijkingen van de BRL 5021 die nog wel tot juiste c.q. goede resultaten leiden).
- Algemene opmerkingen die tot gewenste verbeteringen en verfijningen van het kwaliteitsproces kunnen leiden.

Kritieke afwijkingen staan voortzetting van het toelatingsonderzoek in de weg en dienen derhalve binnen **één maand** na het documentatieonderzoek te zijn opgelost.

Niet-kritieke afwijkingen staan voortzetting van het toelatingsonderzoek in de weg en dienen binnen **drie maanden** na uitvoering van het documentatieonderzoek opgelost te zijn.

Ten aanzien van de algemene opmerkingen heeft de aanvrager de keuze om deze wel of niet op een door hem gewenst moment te verwerken.

Van het documentatieonderzoek wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Zodra de benodigde aanpassingen (corrigerende maatregelen) doorgevoerd zijn en de certificerende instelling geoordeeld heeft dat de documentatie voldoet kan de volgende fase in gang gezet worden.

#### 7.1.2 Algemeen/organisatorisch

Bij dit onderzoek, op het kantoor van de aanvrager, controleert/onderzoekt de certificatie-instelling of de aanvrager van het certificaat (verder de aanvrager) voldoet aan de eisen zoals gesteld in de hoofdstukken 3. 'Eisen te stellen aan de certificaathouder', 5. 'Eisen te stellen aan het proces' en 6. 'Eisen te stellen aan de interne kwaliteitsbewaking'.

Het onderzoek omvat daarmee:

De vaststelling van de doeltreffendheid en het op juiste wijze hanteren van het kwaliteitsproces, vastgelegd in een kwaliteitshandboek met de bijbehorende instructies, in combinatie met een controle op de implementatie.

Het uit te werken kwaliteitshandboek wordt onderzocht op de vastlegging van de juridische en (indien van toepassing) de bestuurlijke structuur, de structuur van de werkorganisatie en de uitgewerkte procedures voor het voorbereiden, uitvoeren en afronden van AWK's. Minimaal dienen de volgende procedures in tekst of schema's met toelichtingen te zijn vastgelegd:

- Projectvoorbereiding
- Uitvoering AWK
- Opstellen rapportage
- Aanleg, beheer en archivering projectdossiers
- Beheer conditiematrices
- Beheer gebrekenbestanden
- Beheer maatregelenbestanden
- Beheer diverse kostenbestanden
- Koppeling tussen de diverse bestanden
- Interne kwaliteitsaudits
- Klachtenbehandeling
- Bijstellen werkprocedures.

### 7.1.3 Inspectie- en planningsdeskundigheid

De vereiste kennis en ervaring voor het uitvoeren van een AWK, conform deze BRL, wordt mede onderzocht aan de hand van een door de aanvrager uit te voeren AWK. De aanvrager dient ten minste twee projecten te hebben uitgevoerd conform de Standaardmodule. Het certificatiepersoneel dient te voldoen aan de criteria die in paragraaf 3.2 van deze BRL worden genoemd. De beslissers voldoen aan de criteria waaraan leden van de certificatiecommissie van SKW voldoen.

Het projectgerichte onderzoek omvat ten minste twee projecten van verschillende opdrachtgevers waarbij ten minste één project ook in het werk wordt gecontroleerd.

Op kantoor zullen de twee dossiers worden gecontroleerd op de genoemde onderwerpen in hoofdstuk 7. In het werk zal één project worden gecontroleerd op inspectie- en planningsdeskundigheid. Hoeveelheden en condities zullen worden gecontroleerd.

Bij de controle in het werk kunnen afwijkingen worden geconstateerd door de certificatie-instelling ten opzichte van de door de aanvrager gemaakte opname en rapportage.

Als kritieke afwijkingen worden geclassificeerd als volgende bevindingen zijn geconstateerd:

- Indien hoeveelheden (100% of gebreken) 10% of meer afwijken van de werkelijkheid.
- Indien de conditiescore twee punten of meer afwijken.

Als niet-kritieke afwijkingen worden geclassificeerd als volgende bevindingen zijn geconstateerd:

- Indien hoeveelheden (100% of gebreken) tot 10% afwijken van de werkelijkheid.
- Indien de conditiescore tot twee punten afwijken.

### 7.1.4 Afsluiting toelatingsonderzoek

Van het onderzoek, als bedoeld onder 7.1.2 'Algemeen/organisatorisch' en 7.1.3 'Inspectie- en planningsdeskundigheid', wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Vervolgens wordt deze met een advies over de toelating aan de Certificatiecommissie van de betreffende certificerende instelling voorgelegd. De Certificatiecommissie besluit vervolgens of het certificaat, al dan niet onder voorwaarden, wordt verleend.

Tijdens het toelatingsonderzoek kunnen een afwijkingen van het proces worden geconstateerd. Eventuele opmerkingen en afwijkingen van de handboeken (en de BRL 5021) worden door SKW in drie klassen onderscheiden:

- Kritieke afwijkingen (van de BRL 5021 afwijkende beschrijvingen die tot onjuiste resultaten leiden).
- Niet-kritieke afwijkingen (afwijkingen van de BRL 5021 die nog wel tot juiste c.q. goede resultaten leiden).
- Algemene opmerkingen die tot gewenste verbeteringen en verfijningen van het kwaliteitsproces kunnen leiden.

Kritieke afwijkingen staan verlening van certificatie in de weg en dienen derhalve binnen **één maand** na het bureauonderzoek te zijn opgelost.

Niet-kritieke afwijkingen dienen binnen **drie maanden** na uitvoering van het bureauonderzoek opgelost te zijn.

Ten aanzien van de algemene opmerkingen heeft de aanvrager de keuze om deze wel of niet op een door hem gewenst moment te verwerken.

## 7.2 Herhalingsonderzoek

Het herhalingsonderzoek valt in twee delen uiteen:

- Algemeen/organisatorisch
- Inspectie- en planningsdeskundigheid.

### 7.2.1 Algemeen/organisatorisch

Maximaal één jaar na het laatste bezoek van het toelatingsonderzoek en vervolgens jaarlijks controleert de certificatie-instelling de certificaathouders op het voldoen aan de hoofdstukken 3. 'Eisen te stellen aan de certificaathouder', 5. 'Eisen te stellen aan het proces' en 7. 'Eisen te stellen aan de interne kwaliteitsbewaking'. Bij deze controle zullen wel de van toepassing zijnde gebreken-, maatregelenlijsten en kostenbestand voor het uitvoeren van de keuringen onder certificaat in algemene zin gecontroleerd worden. (aanwezigheid, tijdige updates/peildatum, gebruik juiste versie et cetera).

Het herhalingsonderzoek circa 70% van de onderwerpen zoals in de voornoemde hoofdstukken benoemd behoudens paragraaf 6.2 'Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid' en 6.3.3.2 'Interne audit'. Deze onderwerpen worden elk jaar 100% onderzocht.

In de uitnodiging van de certificatie-instelling aan de certificaathouder geeft de instelling helder in een planning uiteen gezet.

### 7.2.2 Inspectie- en planningsdeskundigheid

De certificerende instelling neemt tijdens dit onderzoek een steekproef van de projectdossiers. De steekproef is afhankelijk van het totaal aantal woningen, op jaarbasis, waarvoor een AWK is uitgebracht. De steekproef omvat 10% van het aantal woningen waarvoor de AWK is gemaakt. A-select worden projectdossiers gekozen om te komen tot het aantal woningen van minimaal 10% van het totaal aantal woningen. Minimaal worden er twee projectdossiers onderzocht indien aanwezig.

Totaal aantal woningen (op jaarbasis)	Steekproef aantal woningen herhalingsonderzoek
1 tot en met 1.000	1 tot en met 100, minimaal 2 projectdossiers
Per volgende 2.000	Minimaal 200 woningen, minimaal 2 projectdossiers

Indien een certificaathouder eigen bezit keurt zal de steekproef geen 10% bedragen maar 12,5%.

Nadat het onderzoek op kantoor heeft plaatsgevonden wordt voor 40% van de steekproef buiten gecontroleerd. Hoeveelheden en condities zullen worden gecontroleerd.

Bij de controle in het werk kunnen afwijkingen worden geconstateerd door de certificatie-instelling ten opzichte van de door de aanvrager gemaakte opname en rapportage.

Als kritieke afwijkingen worden geclassificeerd als volgende bevindingen zijn geconstateerd:

- Indien hoeveelheden (100% of gebreken) 10% of meer afwijken van de werkelijkheid.
- Indien de conditiescore twee punten of meer afwijken. Rekening houdend met de achteruitgang van de conditie van de betreffende onderdelen

Als niet-kritieke afwijkingen worden geclassificeerd als volgende bevindingen zijn geconstateerd:

- Indien hoeveelheden (100% of gebreken) tot 10% afwijken van de werkelijkheid.
- Indien de conditiescore tot twee punten afwijken. Rekening houdend met de achteruitgang van de conditie van de betreffende onderdelen.

### **7.2.3. Afsluiting herhalingsonderzoek**

Binnen vier weken na uitvoering van het onderzoek wordt door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Na het (tijdig) uitvoeren van de (eventueel) noodzakelijke corrigerende maatregelen, wordt de rapportage met een positief advies van de certificatie-instelling over voortzetting van het certificaat voorgelegd aan de Certificatiecommissie van de betreffende certificatie-instelling. De Certificatiecommissie beslist vervolgens over de voortzetting van het certificaat. Indien de (noodzakelijk) corrigerende maatregelen niet of niet tijdig uitgevoerd worden, zal de certificatie-instelling een negatief advies voorleggen aan de Certificatiecommissie. De Certificatiecommissie zal vervolgens een besluit nemen over stopzetting van het certificaat of de termijn voor uitvoering van de corrigerende maatregelen verlengen.

## **7.3 Herbeoordelingsonderzoek**

Het herbeoordelingsonderzoek valt in drie delen uiteen:

- Documentatie
- Algemeen/organisatorisch
- Inspectie- en planningsdeskundigheid.

### **7.3.1 Documentatie**

Bij dit onderzoek, ten kantore van de certificaathouder, worden de stukken van de certificaathouder getoetst aan de BRL 5021. Het betreft hier in hoofdzaak het kwaliteitshandboek en de hierin beschreven procedures en werkwijzen, de resultaten van de interne audits en managementreviews.

Tijdens het documentatieonderzoek kunnen een afwijkingen van het proces worden geconstateerd. Eventuele opmerkingen en afwijkingen van de handboeken (en de BRL 5021) worden door SKW in drie klassen onderscheiden:

- Kritieke afwijkingen (van de BRL 5021 afwijkende beschrijvingen die tot onjuiste resultaten leiden).
- Niet-kritieke afwijkingen (afwijkingen van de BRL 5021 die nog wel tot juiste c.q. goede resultaten leiden).
- Algemene opmerkingen die tot gewenste verbeteringen en verfijningen van het kwaliteitsproces kunnen leiden.

Kritieke afwijkingen staan voortzetting van het herbeoordingsonderzoek in de weg en dienen derhalve binnen **één maand** na het documentatieonderzoek te zijn opgelost.

Niet-kritieke afwijkingen staan voortzetting van het herbeoordingsonderzoek in de weg en dienen binnen **drie maanden** na uitvoering van het documentatieonderzoek opgelost te zijn.

Ten aanzien van de algemene opmerkingen heeft de certificaathouder de keuze om deze wel of niet op een door hem gewenst moment te verwerken.

Van het documentatieonderzoek wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de certificaathouder toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de certificaathouder wordt de rapportage definitief gemaakt. Zodra de benodigde aanpassingen (corrigerende maatregelen) doorgevoerd zijn en de certificerende instelling geoordeeld heeft dat de documentatie voldoet kan de volgende fase in gang gezet worden.

### 7.3.2 Algemeen/organisatorisch

Maximaal één jaar na het laatste bezoek van het tweede herhalingsonderzoek en vervolgens per drie jaar controleert de certificatie-instelling de certificaathouders op het voldoen aan de hoofdstukken 3. 'Eisen te stellen aan de certificaathouder', 5. 'Eisen te stellen aan het proces' en 6. 'Eisen te stellen aan de interne kwaliteitsbewaking'. Bij deze controle zullen wel de van toepassing zijnde gebreken-, maatregelenlijsten en kostenbestand voor het uitvoeren van de keuringen onder certificaat in algemene zin gecontroleerd worden. (aanwezigheid, tijdige updates/peildatum, gebruik juiste versie et cetera).

Het herbeoordingsonderzoek bezit 100% van de onderwerpen zoals in de voornoemde hoofdstukken benoemd.

In de uitnodiging van de certificatie-instelling aan de certificaathouder geeft de instelling helder in een planning uiteen gezet.

### 7.3.3 Inspectie- en planningsdeskundigheid

De certificerende instelling neemt tijdens dit onderzoek een steekproef van de projectdossiers. De steekproef is afhankelijk van het totaal aantal woningen, op jaarbasis, waarvoor een AWK is uitgebracht. De steekproef omvat 10% van het aantal woningen waarvoor de AWK is gemaakt. A-select worden projectdossiers gekozen om te komen tot het aantal woningen van minimaal 10% van het totaal aantal woningen. Minimaal worden er twee projectdossiers onderzocht indien aanwezig.

Totaal aantal woningen (op jaarbasis)	Steekproef aantal woningen herhalingsonderzoek
1 tot en met 1.000	1 tot en met 100, minimaal 2 projectdossiers
Per volgende 2.000	Minimaal 200 woningen, minimaal 2 projectdossiers

Indien een certificaathouder eigen bezit keurt zal de steekproef geen 10% bedragen maar 12,5%.

Nadat het onderzoek op kantoor heeft plaatsgevonden wordt voor minimaal 50% van de steekproef buiten gecontroleerd. Hoeveelheden en condities zullen worden gecontroleerd.

Bij de controle in het werk kunnen afwijkingen worden geconstateerd door de certificatie-instelling ten opzichte van de door de aanvrager gemaakte opname en rapportage.

Als kritieke afwijkingen worden geclassificeerd als volgende bevindingen zijn geconstateerd:

- Indien hoeveelheden (100% of gebreken) 10% of meer afwijken van de werkelijkheid.
- Indien de conditiescore twee punten of meer afwijken. Rekening houdend met de achteruitgang van de conditie van de betreffende onderdelen.

Als niet-kritieke afwijkingen worden geclassificeerd als volgende bevindingen zijn geconstateerd:

- Indien hoeveelheden (100% of gebreken) tot 10% afwijken van de werkelijkheid.
- Indien de conditiescore tot twee punten afwijken. Rekening houdend met de achteruitgang van de conditie van de betreffende onderdelen.

### **7.3.4 Afsluiting herbeoordelingsonderzoek**

Binnen vier weken na uitvoering van het onderzoek wordt door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Na het (tijdig) uitvoeren van de (eventueel) noodzakelijke corrigerende maatregelen, wordt de rapportage met een positief advies van de certificatie-instelling over voortzetting van het certificaat voorgelegd aan de Certificatiecommissie van de betreffende certificatie-instelling. De Certificatiecommissie beslist vervolgens over de verlenging van het certificaat. Indien de (noodzakelijk) corrigerende maatregelen niet of niet tijdig uitgevoerd worden, zal de certificatie-instelling een negatief advies voorleggen aan de Certificatiecommissie. De Certificatiecommissie zal vervolgens een besluit nemen over stopzetting van het certificaat of de termijn voor uitvoering van de corrigerende maatregelen verlengen.

## **7.4 Eisen te stellen aan de auditor**

- HBO werk- en denkniveau.
- Kennis van de relevante voorschriften, met name de referenties uit hoofdstuk 9.
- In staat zijn te beoordelen of de relevante normen en voorschriften op de juiste wijze worden toegepast.
- Beheersing van relevante audittechnieken op basis van audittraining (intern of extern).
- Ten minste 3 jaar, 32 uur per week, werk- of auditervaring op het gebied van procescertificatie.
- Ter behoud van de bekwaamheid:
  - uitvoeren van auditwerkzaamheden gedurende ten minste 5 dagen per jaar, en
  - ondergaan van monitoring en rapportage daarover.

## **7.5 Hulp aan certificatiebureau**

De aanvrager/certificaathouder dient de auditor/onderzoeker van de certificatie-instelling behulpzaam het zijn bij het uitvoeren van de controles/onderzoeken. In dit kader kan de auditor/onderzoeker gesprekken voeren met het betreffende personeel en wordt inzage verleend in alle betreffende dossiers, archieven, documenten en gegevens ter zake.

## **7.6 Algemene procedure-eisen van de certificatie**

Als algemene procedures en regelingen met betrekking tot de externe kwaliteitszorg vanaf de aanvraag tot en met de intrekking van de certificatieovereenkomst, gelden het reglement en het kwaliteitshandboek van de betreffende certificatie-instelling, voor zover deze niet in strijd zijn met de voorgaande artikelen in dit hoofdstuk.



## 8. Rechten

### 8.1 Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder

De certificaathouder:

- Is bevoegd zich binnen en buiten de bedrijfstak als gecertificeerd bedrijf voor AWK's te presenteren.
- Is bevoegd om het voor het procescertificaat gehanteerde, collectieve AWK beeldmerk te gebruiken op briefpapier en rapportages. De grootte en de plaats van het beeldmerk wordt in overleg met de certificaathouder vastgesteld. Het collectieve beeldmerk wordt door de certificerende instelling geleverd.
- Heeft recht op bescherming van de waarde van het voor het procescertificaat gehanteerde, collectieve beeldmerk tegen inbreuken en misbruik door derden.
- Wordt ingeschreven in het register van Certificatie van AWK-bedrijven. Tenminste éénmaal per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van de certificaathouders.
- Heeft het recht te klagen bij de certificatie-instelling over certificaathouders die zich niet houden aan de gestelde eisen conform deze BRL. Dit recht behoort eveneens toe aan derden.

## **9. Register**

### **9.1 Register certificaathouders**

1. Onmiddellijk na de inwerkingtreding van een certificaat neemt de instelling de certificaathouder op in het register.
2. De certificatie-instelling stelt een register van certificaathouders op, onder de randvoorwaarde dat de certificaathouder zelf kan beslissen of hij in het register wordt opgenomen.
3. Het register omvat de volgende gegevens:
  - De bedrijfsnaam van de certificaathouder
  - Postadres, postcode en plaats van de certificaathouder
  - Het telefoon- en faxnummer van de certificaathouder
  - Het e-mailadres en homepagina op internet van de certificaathouder, indien deze aanwezig zijn.
4. Het register is openbaar en ligt voor een ieder tijdens kantooruren ter inzage bij de certificerende instelling. Daarnaast is het register ook op de homepagina van de certificatie-instelling in te zien. De certificatie-instelling bepaalt op welke wijze de gegevens beschikbaar worden gesteld.
5. Tenminste éénmaal per jaar draagt de certificatie-instelling zorg voor de publicatie van een overzicht van bestaande en nieuwe certificaathouders.
6. Intrekkingen worden in het register gepubliceerd gedurende een periode van zes maanden.

### **9.2 Publicatie BRL**

1. De BRL ligt ter inzage bij de certificatie-instelling.
2. Bij de formele aanvraag ontvangt de deelnemer een exemplaar van de BRL.
3. Zolang de behandeling van de aanvraag van het certificaat of certificatieovereenkomst duurt, ontvangt de aanvrager/certificaathouder bericht over wijzigingen van de BRL.
4. Desgevraagd verstrekt de certificatie-instelling een exemplaar van de BRL tegen betaling van een vastgesteld bedrag.

## 10. Literatuur

NEN 2767 Conditie­meting voor een onderhoudsplan en gebouwbeheer.

Deel 1: methodiek 1 september 2006

Deel 2: gebrekenlijst 1 juni 2008.

NEN 3699 Meetmethode voor het bepalen van netto hoeveelheden van bouw­delen, installatiedelen en resultaten met specificatierichtlijnen.

NEN 3699: 1993/C1: 1994

01 juli 1994

## **Bijlage 1: Model certificaat**

## Procescertificaat

### Bedrijf:

<organisatie>

<straat>

<postcode plaats>

Nummer: <certificaatnummer>

Uitgegeven: <datum>

Geldig tot: <datum>

### Verklaring van <naam CI>

Dit procescertificaat is op basis van BRL 5021 d.d. <datum BRL> afgegeven door <naam CI> conform het Reglement van <naam CI> d.d. <datum reglement CI>.

<naam CI> verklaart, dat:

het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat, dat de door <naam bedrijf> verrichte werkzaamheden bij voortduring aan de in dit procescertificaat vastgestelde proces specificaties voldoen, mits in het contract met de opdrachtgever is vermeld dat de werkzaamheden worden verricht conform dit procescertificaat en dat het eindresultaat voldoet aan de daaraan gestelde prestaties, zoals in de BRL zijn vastgelegd.

Voor <naam CI>

<naam directie>  
Directeur

**Gebruikers van dit procescertificaat wordt geadviseerd om bij <naam CI> te informeren of dit document nog geldig is.**

Dit procescertificaat bestaat uit 1 bladzijde.

Nadruk verboden

<p><b>Beoordeeld is: kwaliteitssysteem proces en eindresultaat Periodieke controle</b></p>
--

**Bijlagen verplicht te hanteren:**

**Bijlage 2: Standaard rapportage formulier**

1. DOSSIERNR. CERTIFICATIE INSTELLING : .....  
(SKW 07.5021.001/01-0001)

2. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Projectnaam : *(33 woningen Oostergaarde)*  
Adresgegevens project : *(toetsstraat 1-33 even en oneven)*  
Gemeente project : *(Almere)*  
Bouwjaar project : *(1966)*  
Aantal (bouw-) locaties : *(6 blokken)*  
Aantal woningen : *(33)*

---

aantal woningen totale complex/locatie : *(50)*

resterende exploitatieperiode : *(2045)*

SOORT ALGEMENE WONING KEURING

Inspectiemodule Algemene Woning Keuring  
Standaardmodule Algemene Woning Keuring  
Module Meerjarenplanning

Bouwworm : .... Eengezinswoningen  
: .... Meergezinswoningen

Eigendomsvorm : .... Koopwoningen  
: .... Huurwoningen  
: .... VvE's

3. KOSTENGEDEVENS CERTIFICAATHOUDER

Peildatum bureau kostenbestand : yyyy-mmm-dd  
Peildatum maatregelenlijst : yyyy-mmm-dd  
Peildatum gebrekenlijst : yyyy-mmm-dd

4. BEOORDEELDE STUKKEN

: bestektekeningen, nrs. en data  
: bestek, nr. en datum  
: nota's van wijzigingen en aanvullingen, nrs. en data  
: constructie tekeningen, nrs. en data  
: revisietekeningen, nrs. en data  
: resultaten onderzoek eerder uitgevoerd funderings-  
onderzoek, data  
: overige bij de keuring gehanteerde stukken:  
: .....  
: .....





### Rapportage Standaardmodule

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Hoofd groep code	Nl-Sfb code	Type- ring	Matr. code	Omschrijving element	Geconstateerde Gebreken met omvang intensiteit	Con.sc insp.	Con.sc eis	Aanw. hoev.	Een heid	Omschrijving herstelactiviteit	Herst. hoev.	Kosten p. eenh.	Kosten NI-Sfb NI-Sfb
00	00.00	000	X0			0	0			Repareren			
										Vervangen			
										Schoonmaken			
										Schilderen			
										Slopen			
Enz.													

In een apart overzicht de subtotalen weergeven per Nl-Sfb groep op de eerste positie.

De kolommen 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 kunnen dan vervallen (kolom 5 voor omschrijving groep elementen)

0	Omschrijving groep elementen	Totaal
	Enz.	
	Totaal generaal:	
	Per woning:	

Bij toepassing van Hoofdgroepen in een apart overzicht de subtotalen weergeven per Hoofdgroep.

De kolommen 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 kunnen dan vervallen (kolom 5 voor omschrijving Hoofdgroep)

00	Omschrijving Hoofdgroep	Totaal
	Enz.	
	Totaal generaal:	
	Per woning:	

### Rapportage module meerjarenplanning

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Hoofd Sfb	NI- Sfb	Type	Matr. element	Omschrijving element	Geconstateerde gebreken met omvang en intensiteit	Con.sc	Con.sc	Aanw. hoev.	Een	Omschrijving	Herst. Kosten	Kosten p. eenh.	Kosten NI-Sfb	Star	Cy-	Eind
Groepcode	ring code					insp. eis	0	hoev.	heid	herstelactiviteit	hoev.			Jaar	clus	jaar
00	00.00	000	X0			0	0			Repareren						
										Vervangen						
										Schoonmaken						
										Schilderen						
										Slopen						
Enz.																

In een apart overzicht de subtotalen weergeven per NI-Sfb groep op de eerste positie.

De kolommen 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16 en 17 kunnen dan vervallen (kolom 5 voor omschrijving groep elementen)

0	Omschrijving groep elementen	Totaal
	Enz.	
	Totaal generaal:	
	Per woning:	

Bij toepassing van Hoofdgroepen in een apart overzicht de subtotalen weergeven per Hoofdgroep.

De kolommen 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16 en 17 kunnen dan vervallen (kolom 5 voor omschrijving Hoofdgroep)

00	Omschrijving Hoofdgroep	Totaal
	Enz.	
	Totaal generaal:	
	Per woning:	

Bij In aparte overzichten, naar de hierboven aangegeven indeling en opzet voor de NI-Sfb (eerste positie) respectievelijk per Hoofdgroep, de kosten over het aantal gevraagde jaren weergeven met onderaan de totalen generaal per jaar en per woning per jaar.

De kolommen 1, respectievelijk 2 en verder 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16 en 17 kunnen dan vervallen.

**Nationale beoordelingsrichtlijn**  
Voor het  
**PROCESCERTIFICAAT**  
voor de  
**Algemene Woning Keuring**  
**Deel B: bijlage I t/m IV**

## **Niet verplichte te hanteren bijlagen (voorbeelden uit de KWR)**

<b>Bijlage I: Bouwdeelspecificaties en meetinstructie</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage II: Voorbeeld opnameformulier</b>	<b>88</b>
<b>Bijlage III: Instructie bij het opnameformulier</b>	<b>90</b>
<b>Bijlage IV: Voorbeeldrapportage AWK</b>	<b>105</b>

## Bouwdeelspecificatie en meetinstructie

---

De tekst in deze bijlage is ontleend aan de handleiding van de KWR 2000. De tekst kan gelezen worden als een voorbeeld van een bouwdeelspecificatie en meetinstructie.

### **De specificatie in deze bijlage bestaat uit de volgende bouwdelen:**

1. Algemene bouwdelen
  - Berging/garage.
2. Uitpandige bouwdelen
  - Gesloten gevel
  - Kozijnwerk buiten
  - Dak.
3. Inpandige bouwdelen
  - Vloer
  - Wand
  - Kozijnwerk binnen
  - Plafonds
  - Elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties
  - Bouwkundige installaties.
4. Overige bouwdelen
  - Gemeenschappelijke bouwdelen
  - Onderbouw.

## 0. Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van de op het inspectieformulier omschreven bouwdelen en elementen. Per element wordt telkens een omschrijving, de eenheid en de meetinstructie gegeven. De meetinstructie is afhankelijk van de opgevoerde activiteit, maar wordt gegeven voor de vervangingsactiviteit. Andere aandachtspunten bij de invulling zijn:

**Stelposten:** Indien een geplande activiteit niet voorkomt in de keuzelijst, kan deze onder stelpost ingevuld worden. De kosten van deze ingrepen moeten worden ingevoerd door het totaal bedrag op te voeren als honderdtallen. Als er voor een bepaalde activiteit onder stelpost bijvoorbeeld een bedrag van € 1.200,00 opgenomen wordt, wordt de invulling bij hoeveelheid activiteit "12" (honderdtallen). Het gebruik van "stelpost" dient beperkt te blijven tot activiteiten die absoluut niet onder de andere activiteiten te plaatsen zijn.

**Partieel herstel:** Indien er bij een element geen volledige vervanging wordt opgenomen, dient een eventueel partiële vervanging onder "vervangen" opgenomen te worden. De hoeveelheid is dan de partieel te herstellen (vervangen) hoeveelheid.

## 1. Algemene bouwdelen

### Berging/garage

#### Algemeen

Bedoeld worden privé bergingsruimten en garages welke behoren bij een een- of meergezinswoning, zoals:

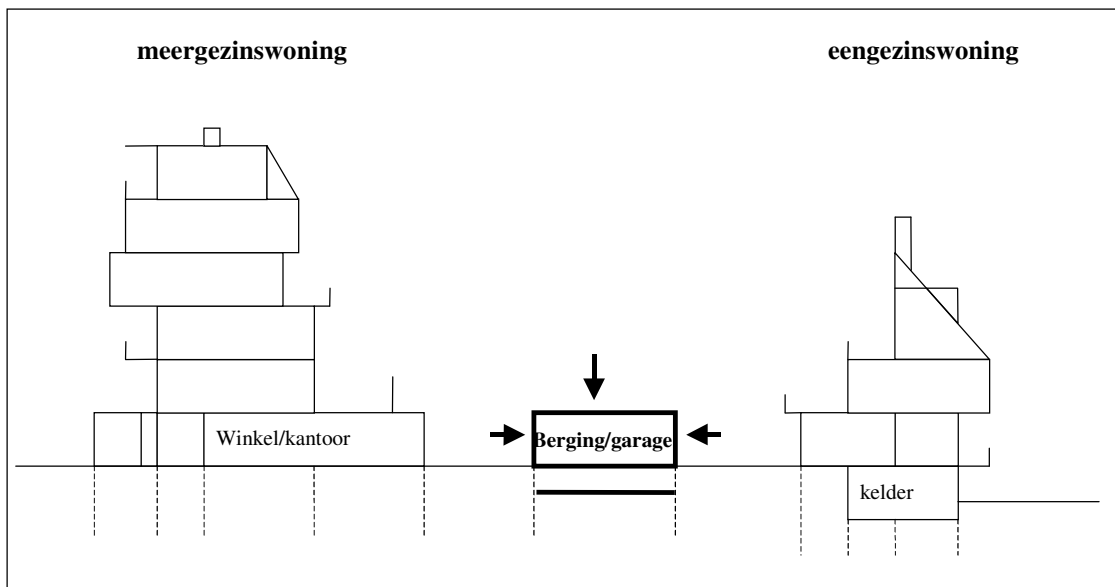
- in de tuin (eventueel gekoppeld aan bergingen van de burenen);
- aan- of ingebouwde bergingen.

In geval van uitpandig gelegen bergingen/garages worden alleen die constructies beschouwd welke een binnenruimte vrijwel volledig omhullen. Constructies met een minder afsluitend karakter -afdak, carport e.d.- worden opgenomen bij terrein of geveluitrusting.

Bergingen in souterrains en andere gemeenschappelijke ruimten worden niet opgenomen.

Kippenhokken, opslagruimten voor open haardhout e.d. worden niet opgenomen. Ook overige niet professioneel uitgevoerde bergingen en garages blijven buiten beschouwing.

Bergingen van het tuinkasttype worden bij "geveluitrusting" opgenomen. In geval van onderling gekoppelde bergingen/garages dient rekening te worden gehouden met omslag van eventuele kosten bij gemeenschappelijke bouwdelen. Indien een aan- of ingebouwde berging of garage wat betreft de constructie en afwerking grotendeels gelijk is aan de woning, dient de berging/garage daarbij opgenomen te worden. Bergingen en garages worden dus alleen los opgenomen indien ze qua bouw verschillen van de woning.



2. Algemene bouwdelen: Berging/garage

#### Constructie

##### Algemeen

Bedoeld worden alle onderdelen van de draagstructuur en het casco exclusief afwerkingen, schilderwerk en uitrustingen.

#### Fundering

De fundering wordt alleen hierbij opgenomen indien er sprake is van een vrijstaande berging of garage.

Indien er ernstige gebreken aan de fundering worden geconstateerd, dient de gehele berging of garage vervangen te worden. Bij invulling van overige activiteiten dient erop gelet te worden dat de kosten in totaal lager blijven dan de vervangingskosten.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Gemeten wordt het bruto vloeroppervlak van de berging/garage.

#### Gevel

Bedoeld wordt de gesloten buitengevelconstructie.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Kleine verdikkingen, neggekanten e.d. worden niet meegenomen. Voor de rest dient het uitgeslagen oppervlak gemeten te worden.

#### Kozijnwerk

Bedoeld worden alle kozijnen en ramen (exclusief deuren) voor zover ze zich aan de buitengevel bevinden.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Kozijnwerk wordt vlakvol buitenwerks gemeten.

#### Anders

Onder "anders" vallen bijvoorbeeld penanten van doorstekende bouwmuren, betonbanden van doorstekende vloeren en de dakconstructie.

Eenheid : Stelpost.

#### ***Uitrusting***

#### Buitendeur

Bedoeld worden bergings- of buitendeuren welke in de buitengevel gelegen zijn.

Eenheid: Stuks.

Instructie: Opgegeven dient te worden het aantal buitendeuren.

#### Garagedeur

Bedoeld worden deuren (kantel-, roldeuren e.d.) die specifiek bedoeld zijn om toegang tot de garage te verschaffen voor bijvoorbeeld auto's. Het kengetal is gebaseerd op een metalen kanteldeur. Indien een ander type deur is toegepast dient een opslagpercentage ingevuld te worden (rol-/segment deur + 200%, openslaande, houten deuren + 150%).

Eenheid : Stuks.

Instructie : Opgegeven dient te worden het aantal buitendeuren.



#### Anders

“Anders” kan zich richten op eventuele installatievoorziening, specifiek bedoeld voor de berging of garage.

Eenheid : Stelpost.

#### **Afwerking**

##### Algemeen

Bedoeld worden alle afwerklagen of invullingen op de onder “constructie” aangegeven bouwdelen (exclusief schilderwerk).

##### Voegwerk

Bedoeld wordt kalk- en cementgebonden voegwerk.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Voegwerk wordt gemeten volgens het zichtvlak. Dit betekent dat een hoeveelheid opgegeven metselwerk overeenkomt met de op te geven hoeveelheid voegwerk (indien er geen andere afwerkingen zijn).

##### Beplating

Bedoeld worden gevelafwerkingen op basis van beplating, al dan niet geïsoleerd en onafhankelijk van het materiaal. Boeiboorden worden tot gevelbeplating gerekend indien de hoogte meer dan 30 cm is.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Beplating wordt vlakvol volgens het zichtvlak gemeten. Dit geldt ook voor profielbeplating (dus niet het uitgeslagen oppervlak).

##### Dakbedekking

Opgenomen wordt de dakbedekking van bergingen/garages. Gebreken aan dakrandafwerkingen e.d. worden bij vervanging dakbedekking opgenomen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Het oppervlak van de dakbedekking wordt vlakvol volgens het zichtvlak gemeten.

##### Pleisterwerk

Bedoeld worden pleisterafwerking (mineraal en/of op kunstharbasis), -direct aangebracht op een steenachtige ondergrond of op een isolatiemateriaal (buitengevelisolatie).

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Pleisterwerk wordt vlakvol volgens het zichtvlak gemeten.

#### Anders

Onder “anders” vallen alle niet eerder genoemde afwerkingen op onder “constructie” genoemde elementen, zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Eenheid : Stelpost.

### **Schilderwerk**

#### Algemeen

Bedoeld wordt alleen het schilderwerk wat is blootgesteld aan weer en wind. Het binnen schilderwerk wordt bij bergingen en garages niet opgenomen.

#### Anders

Onder "anders" vallen alle niet met name genoemde verfsystemen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Schilderwerk wordt vlakvol volgens het zichtvlak gemeten.

## 2. Uitpandige bouwdelen

### Gesloten gevel

#### *Algemeen*

Beschouwd worden al die gesloten gevelvlakken welke een integraal deel van de woning vormen en een scheiding vormen tussen de woning en de buitenlucht of, bij meergezinswoningen, de algemene ruimten. Kopgevels worden tot de woningen gerekend als zij aan die kopgevels grenzen en niet omgeslagen over meerdere woningen in een rij of blok.

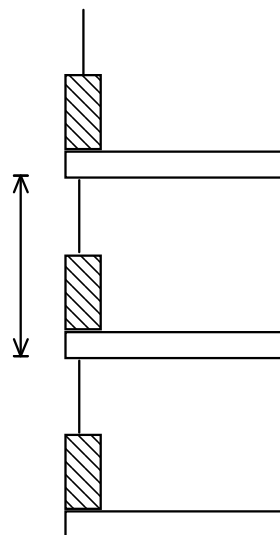
Tot de gesloten gevel worden gerekend alle gevelvlakken van een woning welke niet bestaan uit kozijnwerken. Gevelvlakken afgewerkt met beplatingen op regelwerken, prefab gevelelementen e.d. worden tot de gesloten gevel gerekend. Vlakken met beplatingen welke opgesloten zijn in kozijnwerken -zichtbare stijlen en/of dorpels- worden tot het kozijnwerk gerekend.

Zijwanden van opgetrokken gevels worden voor zover niet uitgevoerd in kozijnwerk tot de gesloten gevel gerekend (zie ook dakkapel).

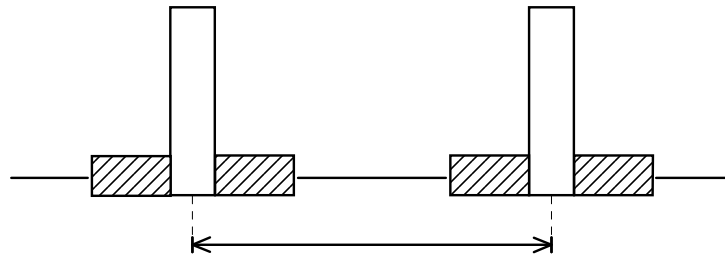
In geval van eengezinswoningen wordt het gevelvlak vanaf het maaiveld gerekend. Gesloten gevelvlakken van kelders welke aan de gevel grenzen, worden hierbij tot de gesloten gevel gerekend.

Bij meergezinswoningen boven een souterrain wordt het gevelvlak vanaf maaiveld tot onderkant vloer van de woning tot "gemeenschappelijke bouwdelen" gerekend. Indien geen souterrain aanwezig is, wordt bij begane grondwoningen in geval van meergezinswoning ook de gevel geacht te beginnen vanaf maaiveld.

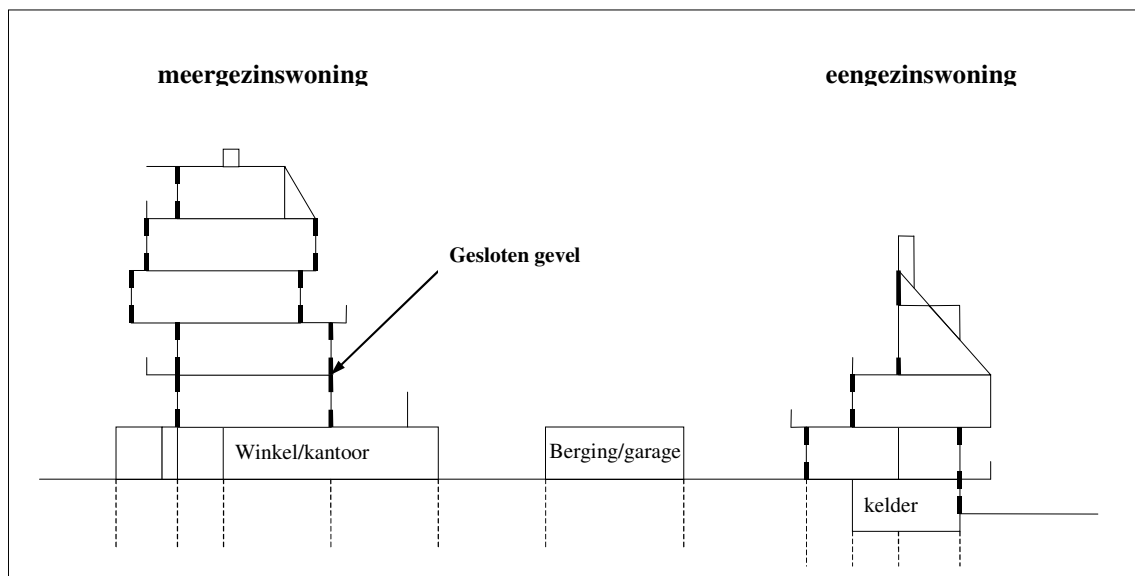
Bij meergezinswoningen op hogere etages begint de gesloten gevel ter hoogte van de onderkant van de laagst gelegen vloer tot de onderkant van de woningscheidende vloer met de bovenwoning of de dakvloer.



In horizontale zin beginnen en eindigen de gesloten gevels op het hart van de woningscheidende bouwmuren.



Raamdorpel afwerkingen worden niet tot de gesloten gevel gerekend maar tot het kozijnwerk.



*Uitpandige bouwdelen: Gesloten gevel*

### **Constructie**

#### Algemeen

Betonlateien, gevelankers, kruipruimte ventilatieroosters e.d. worden gezien als een onderdeel van de gesloten gevelconstructie zonder dat deze specifiek geïnterpreteerd worden. De invulling van het element richt zich in geval van spouwmuurconstructies op het materiaal waaruit het buitenblad is samengesteld.

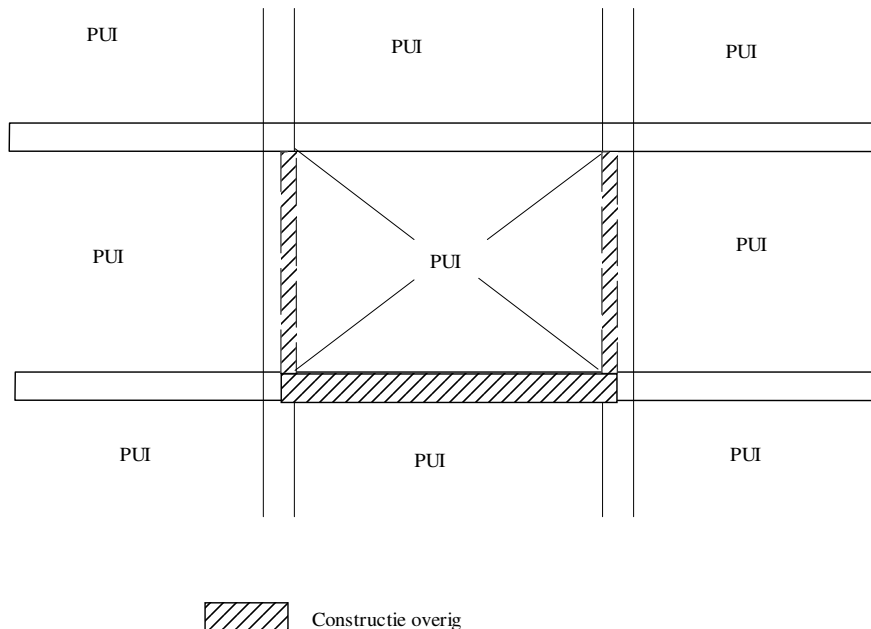
#### Metselwerk baksteen

Hieronder worden alle soorten gebakken steen begrepen waaronder ook: verglaasde steen, verblendsteen e.d.

#### Beton

Hieronder worden betonelementen begrepen zoals aan te treffen in allerlei typen systeembouw. Betonranden van doorstekende verdiepingsvloeren e.d. worden hier niet opgenomen indien deze geïntegreerd zijn in vlakken metselwerk. Bij integratie in een betonelementengevel worden deze wel op deze plaats opgenomen.

Tevens richt deze opgave zich onder andere op penanten van doorstekende bouwmuren, betonbanden van doorstekende vloeren e.d. ingeval de gevel bepaald wordt door invullingen van puien/kozijnwerk.



#### Hout

Deze opgave richt zich op gevelconstructies uitgevoerd in hout waarbij de gevelafwerking of -beplating rechtstreeks op het HSB-element is aangebracht. Houtskeletbouwconstructies afgewerkt met een gemetseld halfsteens buitenblad worden onder "metselwerk" geregistreerd.

#### Anders (overig)

"Anders" richt zich op metselwerk anders dan baksteen. Voorbeelden hiervan zijn gevels in betonsteen en gasbeton.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

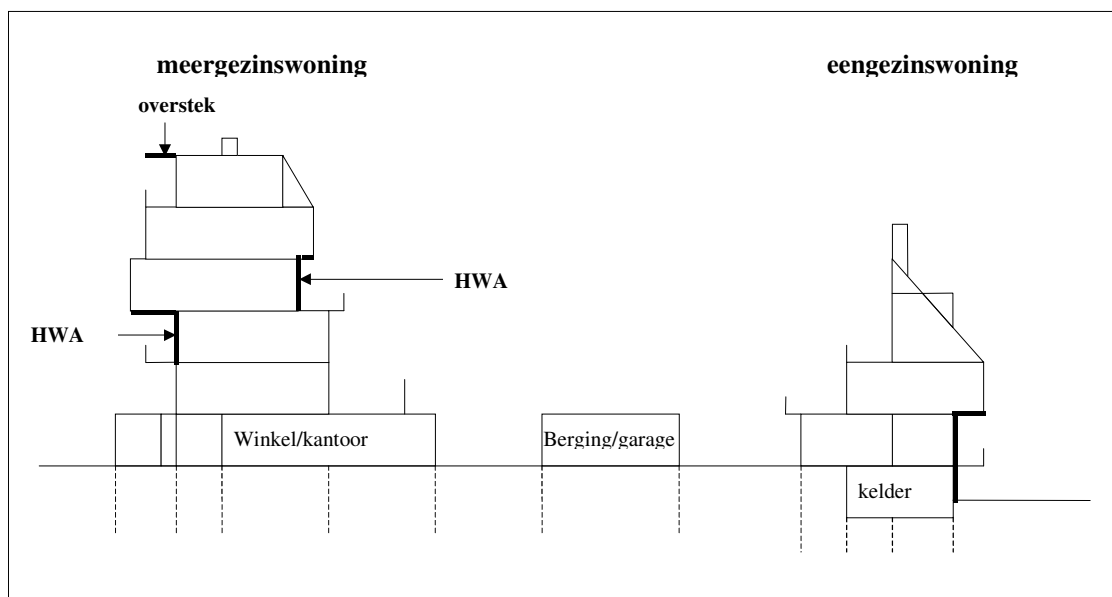
Instructie : Gesloten gevelvlakken worden bovengronds gemeten. Gemeten wordt in het zichtvlak van de gevel. Kleine verdikkingen, neggekanten e.d. worden niet gemeten.

## **Uitrusting**

### Algemeen

In principe worden al die zaken welke niet in het vlak van de gevel liggen, maar wel op enigerlei wijze behorend tot de gevel, gerekend tot geveluitrusting (toeters en bellen). Afwerkingen, onderdelen e.d. van geveluitrustingen worden in zijn geheel bij de geveluitrusting opgenomen.

Uitrustingen en voorzieningen aangebracht door de bewoner dan wel minder tot niet professioneel aangebracht worden niet opgenomen.



*Uitpandige bouw delen: Gesloten gevel*

### Hemelwaterafvoeren

Bedoeld worden alle soorten en materialen hemelwaterafvoeren. Bij bepaling van het onderhoud dient eventueel rekening te worden gehouden met gemeenschappelijk gebruik (meerdere woningen op één afvoer).

Eenheid : m<sup>1</sup>.

Instructie : Gemeten wordt de lengte van de hemelwaterafvoeren, in m<sup>1</sup>, tussen dakuitloop en aansluiting op het riool. Daarbij dient voor de hoeveelheid ondergronds 1 m<sup>1</sup> te worden aangehouden.

### Plafond/overstekbeplating

Bedoeld wordt een afwerking tegen de onderzijde van uitkragende bouw delen, exclusief luifels, waarbij de breedte van de overstek en/of uitkraging meer dan 30 cm bedraagt. Uitkragingen en overstekken minder dan 30 cm worden niet opgenomen en eventueel gerekend tot het omliggende vlak, normale goot o.i.d.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Gemeten wordt het feitelijke plafondoppervlak dus in het vlak van de helling, kromming e.d.

### Luifel

Bedoeld wordt een constructie haaks op de gevel al dan niet afgewerkt met een specifieke dakbedekking en aan de bovenzijde blootgesteld aan weer en wind.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Gemeten wordt het projectievlak van de luifel.

#### Stoep-/vloerconstructie

Bedoeld wordt een constructie met een bouwkundige (onder-)vloer van beton, veelal gekoppeld aan de fundering of constructie van de woning.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Gemeten wordt het oppervlak volgens de uitwendige maten (uitgeslagen oppervlak of projectie).

#### Anders

Als "anders" kunnen bijvoorbeeld worden aangemerkt:

- pergolaconstructies;
- specifieke serreconstructies;
- tuinkasten;
- carports;
- trappen: alleen constructieve trappen moeten worden opgenomen. Trappen samengesteld uit bestratingmateriaal of bielzen blijven buiten beschouwing.

Eenheid : Stelpost.

Instructie : Carport/pergola/serre: gemeten wordt het projectievlak in m<sup>2</sup>; trap: het aantal treden, ongeacht de breedte, wordt gemeten.

### **Afwerking**

#### Algemeen

Bedoeld worden de afwerkingen op de vlakken welke tot de "constructie" behoren. Afwerkingen op geveluitrustingen worden bij de betreffende geveluitrustingen opgenomen.

#### Voegwerk

Bedoeld worden kalk- en cementgebonden voegen.

#### Pleisterwerk

Bedoeld worden pleisterafwerkingen (mineraal en/of op kunstharsbasis direct) aangebracht op een steenachtige ondergrond of een isolatiemateriaal (buitengevelisolatie).

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheden voegwerk en pleisterwerk worden gemeten volgens het zichtvlak, conform de meting van de constructie. Dit betekent dat de hoeveelheid voegwerk gelijk is aan de hoeveelheid metselwerk indien er geen andere afwerkingen aanwezig zijn.

#### Beplating

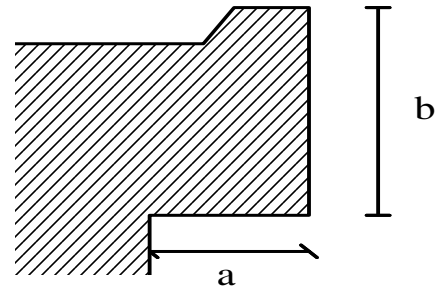
Bedoeld worden gevelafwerkingen (al dan niet uitgevoerd als buitengevelisolatie) op basis van beplatingen - hout/metaal/kunststof e.d.

Boeiboorden worden tot gevelbeplating gerekend inclusief een overstek tot 30 cm. Bij overstekken van 30 cm of meer wordt het geheel tot plafond gerekend indien het staande deel van het boeiboord kleiner is dan 30 cm. Is het staande deel 30 cm of meer, dan wordt het feitelijke boeiboord tot de gevelbeplating gerekend en het overstek tot het plafond.

c= a+b  
c= gevelbeplating indien a < 30 cm  
c= plafond indien a > 30 cm en  
b < 30 cm  
a= plafond en b= gevelbeplating  
indien a > 30 cm en b > 30 cm

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Profielbeplatingen worden vlakvol volgens het  
zichtvlak gemeten (geen uitgeslagen oppervlak).



#### Anders

Bedoeld worden onder andere:

- tegelwerk;
- shingles;
- houten/kunststof delen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

#### **Schilderwerk**

##### Algemeen

Bedoeld wordt al het schilderwerk op de onder "constructie", "uitrusting" en "afwerking" beschreven  
bouwdelen/-elementen.

##### Anders

Onder "anders" vallen alle niet genoemde systemen zoals transparante- en prepaintsystemen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Schilderwerken worden berekend volgens de uitslag van de ondergrond. Bij schilderwerk in  
streckende meters met een uitslag kleiner dan 0,3 m wordt 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>1</sup> aangehouden. Het  
schilderwerk op traphekken wordt tweezijdig vlakvol gemeten, ook als het een spijlenhek  
betreft.



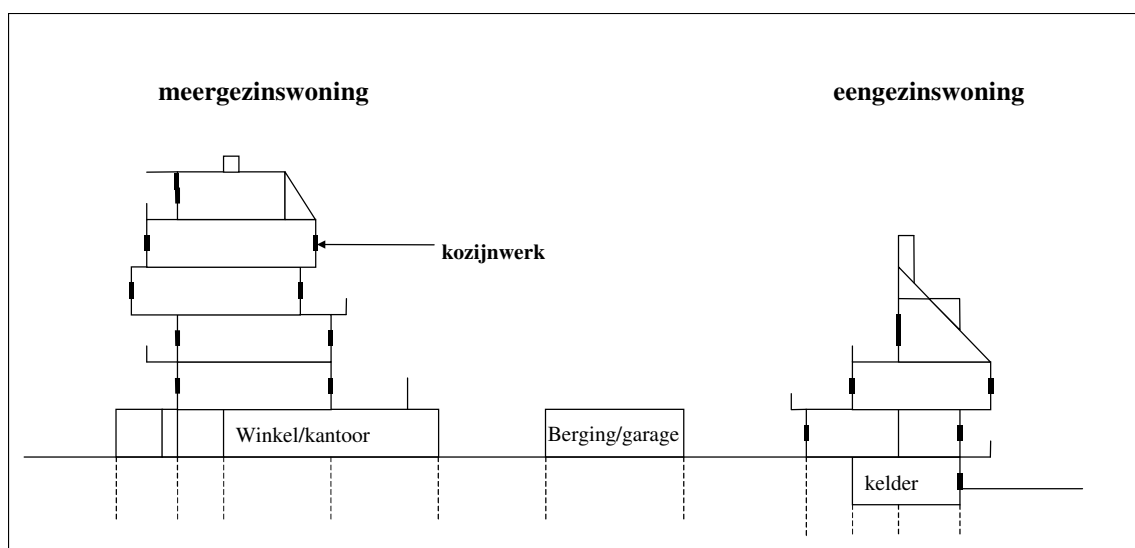
## Kozijnwerk buiten

### Algemeen

Tot kozijnwerken worden die delen van het gevelvlak gerekend welke begrensd worden door in het zicht gelegen stijlen en dorpels ingevuld met beglazing en/of gesloten panelen.

Ook kozijnwerk in gevels die een scheiding vormen tussen algemene ruimten en de woning dienen hierbij opgenomen te worden. Kozijnen in kopgevels e.d. worden gerekend tot de achtergelegen woning.

Kozijnwerken, gesitueerd in bij de woning behorende kelders, worden tot het kozijnwerk gerekend.



*Uitpandige bouwdelen: Kozijnwerk buiten*

Kozijnwerken in sprongen van dakvlakken worden ook tot het kozijnwerk gerekend. Dit geldt niet voor kozijnwerken in dakkapellen (zie ook bij dakkapellen).

### Constructie (kozijn/raam)

#### Algemeen

Bedoeld wordt het geheel van kozijnen en ramen inclusief hang- en sluitwerk, glaslatten, stelkozijnen, raamdorpels, waterslagen, e.d.

Kozijnwerken van woningtoegangskozijnen in portieken e.d. worden tot de buitenkozijnen gerekend. Ingeval voor de ramen ten opzichte van het kozijnwerk andere materialen zijn toegepast richt de opgave van het soort materiaal zich op het materiaal van het kozijnwerk.

In geval er sprake is van prefab kozijnelementen in stelkozijnen van een afwijkend materiaal (welke in het zicht blijven) richt de opgave zich op het materiaal van het prefab kozijnelement.

#### Zachthout

Bedoeld worden kozijnwerk/ramen uitgevoerd in vuren- en/of grenenhout, al dan niet verduurzaamd.

Hardhout

Bedoeld worden kozijnwerk/ramen van meranti, merbau, iroko, red cedar e.d.

Kunststof

Bedoeld worden kozijnwerk/ramen van kunststof, ongeacht eventuele afwerking of toplaag.

Aluminium

Bedoeld worden kozijnwerk/ramen van aluminium, ongeacht eventuele afwerking of toplaag.

Staal

Bedoeld worden kozijnwerk/ramen in gemenied, geschopeerd of thermisch verzinkt staal.

Anders

Bedoeld worden bijvoorbeeld kozijnwerk/ramen van beton of combinaties van materialen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Kozijnwerken worden vlakvol buitenwerks gemeten.

***Uitrusting (buitendeur)***

Algemeen

Bedoeld worden de aanwezige deuren (exclusief het kozijnwerk) inclusief hang- en sluitwerk e.d.

Zachthout

Bedoeld worden deuren uitgevoerd in vuren- en/of grenenhout, al dan niet verduurzaamd.

Hardhout

Bedoeld worden deuren van meranti, merbau, iroko, red cedar e.d.

Kunststof

Bedoeld worden deuren van kunststof, ongeacht eventuele afwerking of toplaag.

Aluminium

Bedoeld worden deuren van aluminium, ongeacht eventuele afwerking of toplaag.

Staal

Bedoeld worden deuren in gemenied, geschopeerd of thermisch verzinkt staal.

Anders

Onder "anders" vallen multiplexdeuren en deuren waarin een combinatie van materialen is gebruikt (bijvoorbeeld "platal" deuren of board deuren).

Eenheid : Stuks.

Instructie : Opgegeven dient te worden het aantal deuren.

### ***Afwerking (beglazing/panelen)***

#### Algemeen

Bedoeld wordt het geheel van glas en/of niet doorzichtige paneelvulling inclusief het afdichting-systeem -kit/profielen- en ventilatieroosters in kozijnwerken, ramen en deuren. Gesloten panelen kunnen eventueel als sandwich paneel uitgevoerd zijn.

#### Enkel glas

Bedoeld wordt enkelbladig glas al dan niet gelaagd, extra dik, brute draadglas e.d.

#### Dubbel glas

Bedoeld wordt dubbel- of drievoudig glas.

#### Paneelvulling

Bedoeld worden alle niet doorzichtige panelen in kozijnwerken, ramen en deuren. Voorbeelden zijn abcpanelen, multiplex panelen en volkunststof panelen.

#### Anders

Beglazing en panelen bedoeld met "anders" kunnen zijn:

- glas in lood;
- kunststof beglazing;
- spiegelraadglas.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Het totaal oppervlak aan beglazingen en panelen bedraagt 80% van het kozijnoppervlak.

Glas en panelen worden hierbij naar rato verdeeld.

In geval van gesloten deuren (deuren zonder glas) wordt het kozijnoppervlak, voor de berekening van glas en panelen, eerst met 2 m<sup>2</sup> per gesloten deur gereduceerd.

### ***Schilderwerk***

#### Algemeen

Bedoeld wordt al het schilderwerk op de onder kozijnwerk/ramen, deuren en panelen/beglazing opgenomen bouwdelen voor zover dit blootgesteld is aan weer en wind. Het zogenaamde binnen/buiten schilderwerk wordt opgenomen bij "kozijnwerk binnen" (alleen CO).

#### Anders

Onder "anders" vallen alle niet specifiek genoemde verfsystemen zoals muurverf en prepaint verfsystemen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

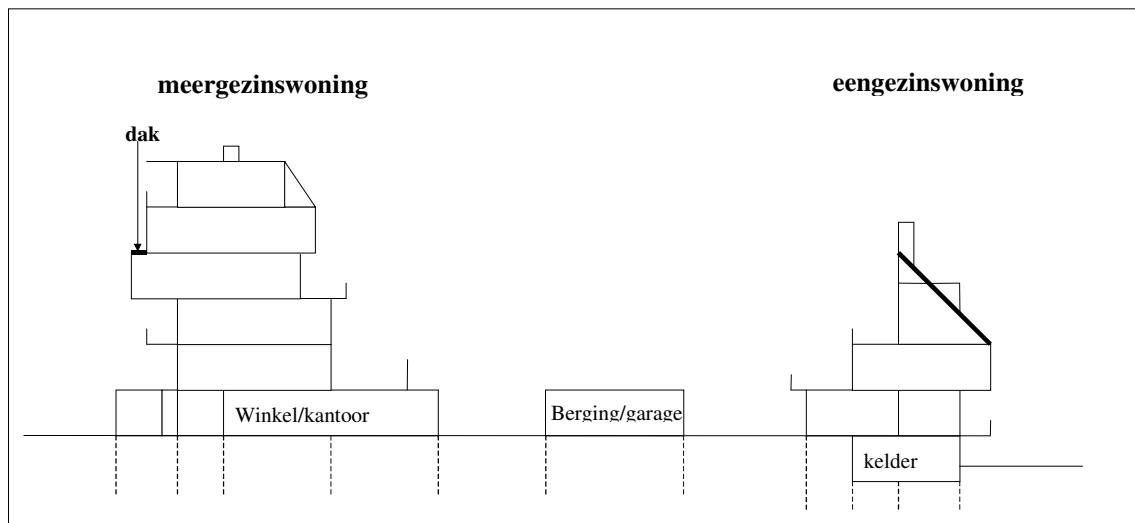
Instructie : Schilderwerk op kozijnwerk wordt vlakvol gemeten, dat wil zeggen dat het oppervlak aan schilderwerk gelijk is aan het kozijnoppervlak.

## Dak

### Algemeen

Bedoeld worden alle dakvlakken welke een direct onderdeel van de omhulling van de woning vormen, uitgezonderd dakvlakken op het hoogste niveau bij meergezinswoningen. Deze dakvlakken worden opgenomen onder gemeenschappelijke bouwdelen.

Niet beschouwd worden voorzieningen zoals antennes e.d.



*Uitpandige bouwdelen: Dak (constructie)*

### Constructie

#### Hout

Bedoeld wordt het geheel van spanten, gordingen, balken en beschoot. Inventarisatie van het soort materiaal richt zich op het materiaal van de spanten, gordingen en balken. Het soort dakbeschoot - hout, spaanplaat, multiplex, asbestcement- speelt hierbij geen rol.

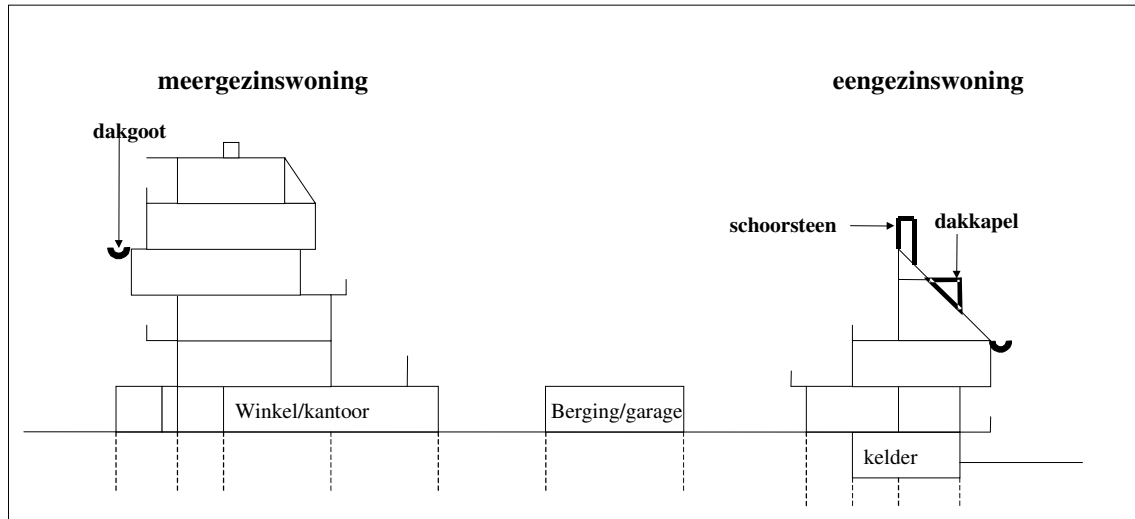
#### Anders

Voorbeelden van "anders" zijn:

- daken met een constructie van betonnen gordingen/balken;
- stalen gordingen/balken, onafhankelijk van het dakbeschoot;
- vlakke beton- en steenachtige daken.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheid wordt bepaald in het feitelijke dakvlak (= volgens uitslag) en wordt gemeten tussen voorkanten van de dakrand (plat dak) of tussen goot en nok (hellend dak). De hoeveelheden worden in principe niet gecorrigeerd voor doorvoeren (schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen e.d.). Indien openingen groter zijn dan 2 m<sup>2</sup> wordt wel gecorrigeerd.



*Uitpandige bouwdelen: Dak (uitrusting)*

### **Uitrusting**

#### Dakkapel

Bedoeld worden uitgebouwde daglichtvoorzieningen in het dakvlak, ingesloten door dakvlakken of gootconstructies. Zodra aan de voet van de daglichtvoorziening een stuk dak of goot ontbreekt is sprake van een opgetrokken gevel. De breedte moet hierbij minimaal 1,5 m bedragen. Is de daglichtvoorziening smaller, dan worden dit soort constructies ook als dakkapel beschouwd. Sprongen in dakvlakken over de volledige breedte van de woning worden tot de gevel gerekend (op te nemen onder kozijnwerk buiten).

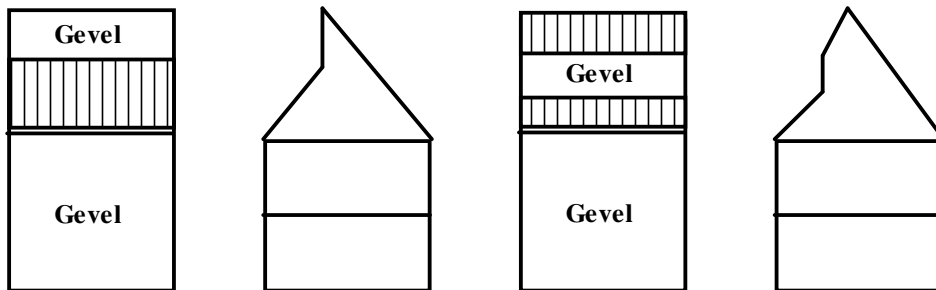
De dakbedekking op dakkapellen dient bij dakkapellen opgenomen te worden onder de activiteit "reparatie" (activiteitcode 6).

Op de volgende pagina zijn een aantal voorbeelden van dakkapellen gegeven.

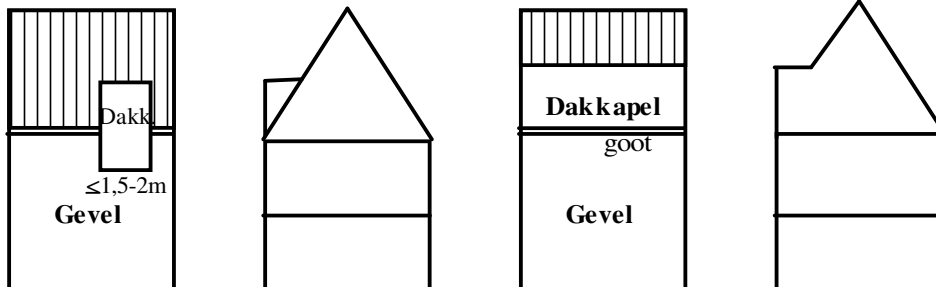
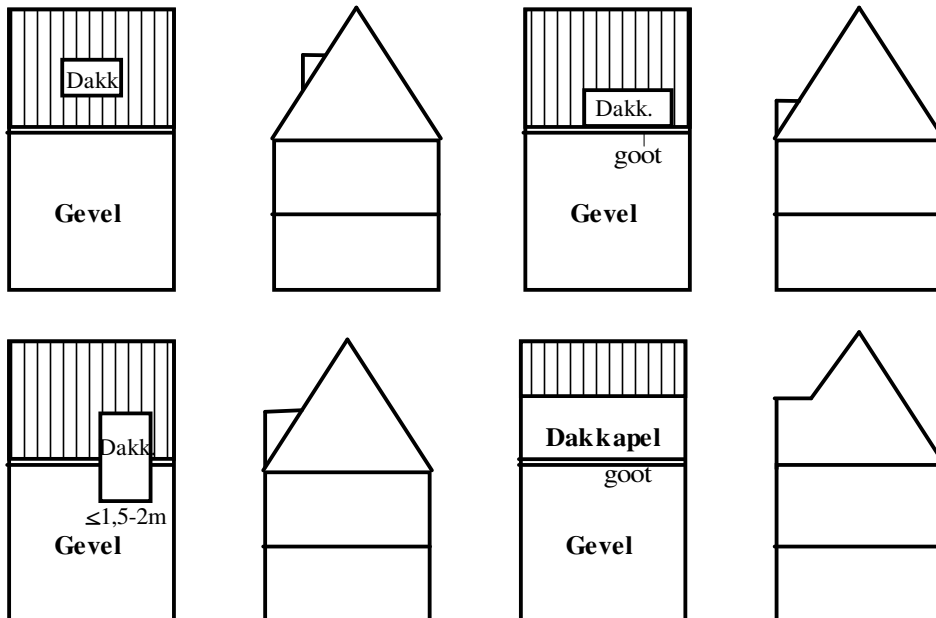
Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheden dakkapel worden bepaald aan de hand van het buitenwerks gemeten kozijnoppervlak in het front van de dakkapel.

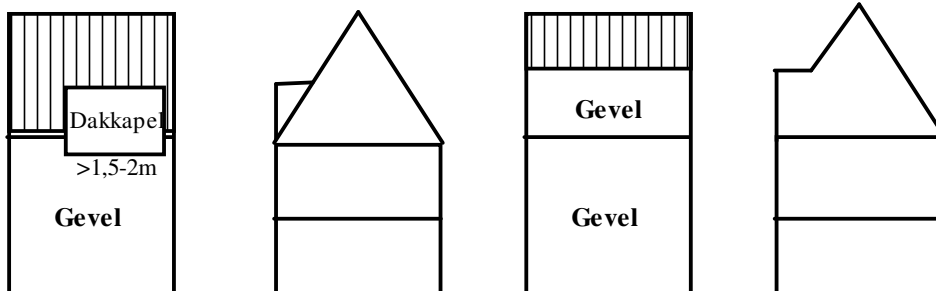
**Sprongen (=kozijnwerk buiten of gesloten gevel)**



**Dakkapellen**



**(doorgetrokken) gevel**



*Voorbeelden van dakkapellen en gevels*

#### Schoorsteen metselwerk

Bedoeld worden gemetselde schoorstenen eventueel met rookgas- of ventilatiekanalen van metaal of kunststof. Ventilatiepijpjes ter ontluchting van een dakconstructie worden niet bedoeld (deze worden bij dakbedekking opgenomen).

Eenheid : m<sup>3</sup>.

Instructie : De hoeveelheid schoorsteen wordt buitenwerks en bovendaks gemeten.

#### Dakramen

Bedoeld worden daglichtvoorzieningen gelegen in het dakvlak. Behalve dakramen zijn dit ook lichtkoepels en lichtstraten.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Daglichtvoorzieningen worden buitenwerks gemeten. De hoeveelheid is in principe gelijk aan het feitelijk gat in de dakconstructie.

#### Goot

Bedoeld worden kilgoten en goten aan de voet van een dakvlak, (bak-)mastgoten en zakgoten. Verholen goten worden tot de dakbedekking gerekend. Tot de goot worden ook eventuele gootbetimmeringen gerekend voor zover deze smaller zijn dan 30 cm. Gootbetimmeringen die 30 cm of meer buiten de gevel steken, worden tot "plafond" gerekend (zie "uitrusting" gesloten gevel).

Eenheid : m<sup>1</sup>.

Instructie : Gemeten wordt de lengte van de aanwezige goten, ongeacht de uitslag.

#### Anders

Voorbeelden van "anders" bij dakuitrusting zijn:

- Rookgasafvoeren/ventilatiekanalen die geen deel uitmaken van een gemetseld kanaal.
- Windveerconstructies.
- Zonnecollectoren.

Eenheid : Stuks.

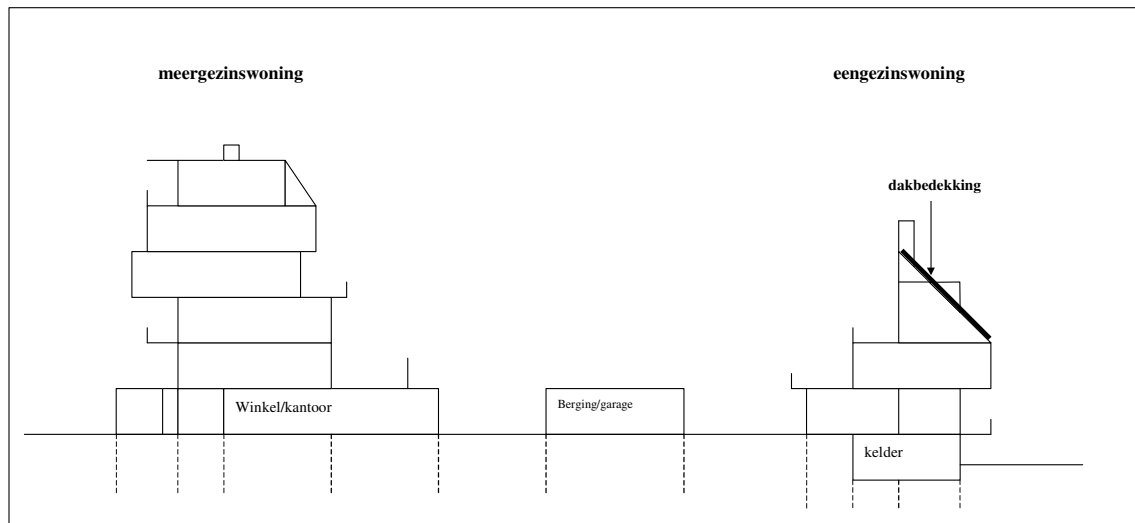
Instructie : Opgegeven wordt het aantal aanwezige elementen.

#### ***Afwerking (bedekking)***

##### Algemeen

Tot de dakbedekking worden ook allerlei hulpstukken en voorzieningen gerekend zoals:

- kiezelbakken;
- ventilatiepijpjes ten behoeve van ontluchting dakconstructie;
- verholen goten;
- isolatiematerialen welke niet geïntegreerd zijn in de dakconstructie/beschot;
- ballastvoorzieningen - grind, tegels;
- vogelschroten, ondervorsten;
- nok-/hoekkepervorsten met specie, e.d.



*Uitpandige bouwdelen: Dak (afwerking)*

#### Platbitumen

Bedoeld worden alle dakbedekkingen van platte daken (maximaal 15°), voor zover bestaande uit bitumineuze materialen (al dan niet gemodificeerd) of teermastiek.

#### Hellend betonpan

Bedoeld worden hellende daken (> 15°) bedekt met betonpannen.

#### Hellend keramische pan

Bedoeld worden hellende daken bedekt met keramische dakpannen.

#### Hellend-bitumen

Bedoeld worden alle dakbedekkingen zoals genoemd bij "platbitumen", maar nu toegepast op een hellend dak (> 15°). Tevens worden bitumineuze shingels onder "hellend-bitumen" opgenomen.

#### Anders

Bedoeld worden andere dan met name genoemde dakbedekkingen, zowel op platte als op hellende daken. Voorbeelden hiervan zijn:

- (kunst-)leien;
- kunststof baanvormige dakbedekking;
- zinken dakbedekking;
- golfplaten.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheid dakbedekking komt overeen met het oppervlak zoals gemeten bij de "constructie". Correctie vindt alleen plaats voor dakkapellen en andere dakopeningen met een doorsnijdingsvlak groter dan 2 m<sup>2</sup>.



### **Schilderwerk**

#### Algemeen

Bedoeld wordt al het buitenschilderwerk op de dakuitrustingen (goten, dakkapellen e.d). Coatingen in de vorm van aluminium-bitumenverven op zinkwerk of dakbedekkingen worden niet tot het schilderwerk gerekend. Dit soort ad hoc afwerkingen worden beschouwd in combinatie met de ondergrond waarop ze zijn aangebracht.

#### Anders

Onder "anders" dienen alle niet met name genoemde verfsystemen te worden opgenomen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Schilderwerk op oppervlakken met een uitslag van minder dan 0,3 m<sup>1</sup> worden berekend op hoeveelheden van 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>1</sup>. In principe wordt schilderwerk aan betimmeringen, goten e.d. uitgeslagen gemeten.

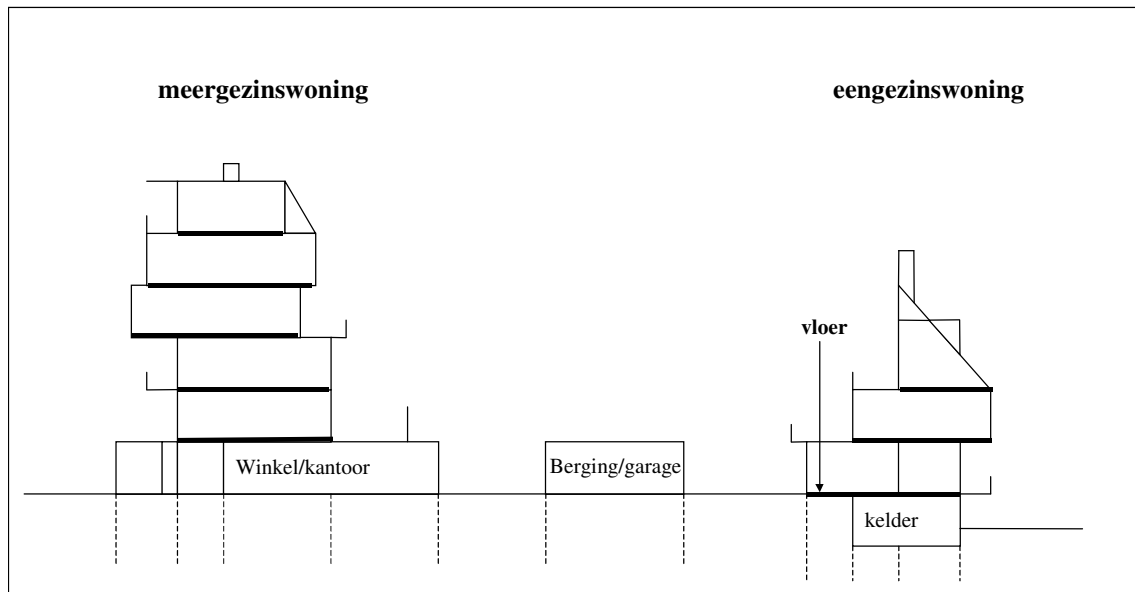
Zie verder opmerkingen met betrekking tot het schilderwerk op kozijnwerken.

### 3. Inpandige bouwdelen

#### Vloer

##### **Algemeen**

Als onderdeel van de vloerconstructie en/of -afwerking worden beschouwd de vloerplinten.



*Inpandige bouwdelen: Vloer*

##### **Constructie**

###### Algemeen

Bij vervanging van verdiepingvloeren moet bij "plafond" ook het vervangen van de plafonduafwerking opgenomen worden.

###### Hout

Bedoeld worden vloeren van houten balklagen inclusief het vloerbescho van hout, vezelplaat e.d.

###### Steenachtig

Bedoeld worden betonvloeren, holle baksteenvloeren, betonvloertjes op zogenaamde Lewis-platen inclusief de cementvloer of andere afwerkvloeren.

###### Anders

Bedoeld worden alle niet met name genoemde vloerconstructies. Voorbeelden zijn gecombineerde vloeren zoals staal/hout.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Hoeveelheden worden gemeten tussen de bouwmuren en gevels. In principe komt het totale vloeroppervlak overeen met het binnenwerks kernoppervlak zonder correcties voor vloervelden met daarboven een vrije hoogte van minder dan 1,50 m en correcties voor inpandige bergingen. Wel dient gecorrigeerd te worden voor vides.

### ***Uitrusting (trappen)***

#### Algemeen

Bedoeld worden trappen ongeacht het materiaal.

#### Anders

Bedoeld worden bijvoorbeeld losse ladders.

Eenheid : Etage/stuks.

Instructie : Hoeveelheden worden bepaald in hele etages, ongeacht de trapbreedte. Vlizotrappen worden in stuks uitgedrukt.

### ***Afwerking (binnen)***

#### Algemeen

Vloerbedekking zoals tapijt, linoleum en losliggend vinyl of zeil worden niet opgenomen.

#### Tegels

Bedoeld worden vloeren van (dhg) tegels e.d. in natte ruimten - natte cel, w.c. en keuken. Tevens worden plavuizen in woonvertrekken hieronder opgenomen.

#### Granito

Bedoeld worden in het werk aangebrachte granito, terrazzo, houtgraniet vloerafwerkingen.

#### Anders

Bedoeld worden folie-achtige afwerkingen in natte cellen. Deze worden alleen opgenomen indien de folie als alternatief voor tegelwerk of granito is aangebracht (met gesealde naden e.d.).

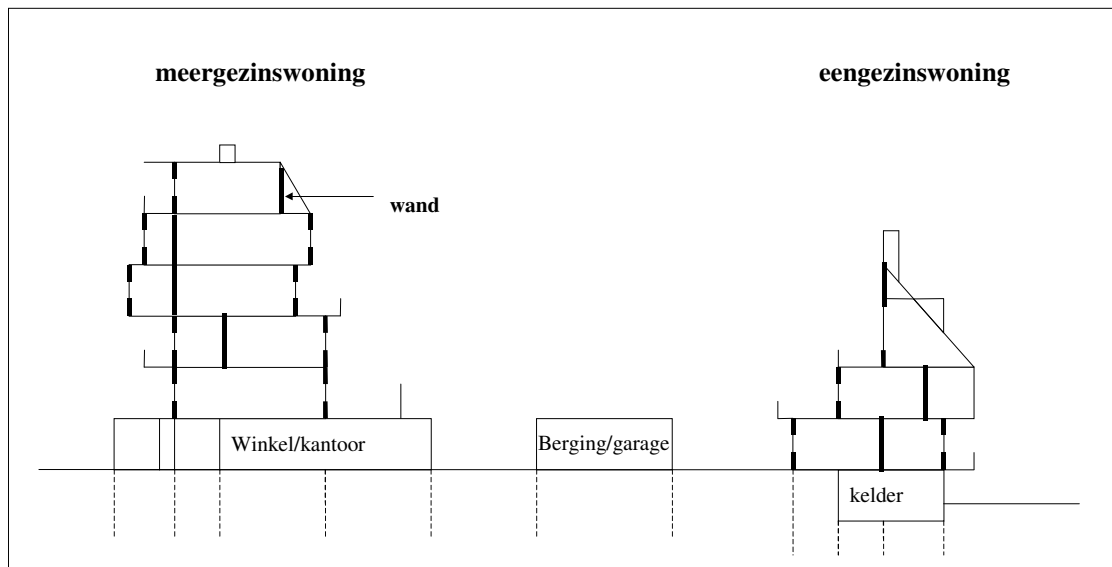
Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Gemeten wordt de feitelijk aanwezige hoeveelheid vloerafwerking.

## Wand

### Algemeen

Als onderdelen van de wandconstructie en/of separatiewanden worden ook beschouwd lateien, onderslagbalken, muurroosters voor ventilatie e.d.



Inpandige bouwdelen: Wand

### Constructie

#### Algemeen

Bedoeld worden de wanden zijnde:

- binnenzijde/-blad van gevels;
- gemeenschappelijke bouwmuren/woningscheidende wanden;
- constructieve (dragende) binnenwanden.

#### Steenachtig

Bedoeld worden betonnen of gemetselde wanden voor zover deze binnen de bij "algemeen" omschreven groepen vallen.

#### Anders

Bedoeld worden wanden zijnde:

- wanden in houtskeletbouw (HSB);
- zogenaamde Noorse pui (gevelvullende elementen van houten stijl en regelwerk met beplating) als binnenblad van gevels.

Niet bedoeld worden zogenaamde voorzetwanden die aangebracht zijn in het kader van warmte-isolatie bij massieve gevelconstructies (= wandafwerking).

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Hoeveelheden betreffen het totaal van:

- binnenzijde gevels - hiervoor wordt de hoeveelheid buitengeveloppervlak aangehouden;
- woningscheidende wanden - hiervoor wordt gerekend met de bruto verdiepingshoogte gerekend vanaf de begane grond of laagste vloerniveau. Voor de dieptemaat wordt gerekend met de afstand tussen voor- en achtergevel;
- constructieve binnenwanden - hoeveelheden worden op dezelfde wijze bepaald als bij de woningscheidende wanden. Hoeveelheden worden gecorrigeerd voor eventuele deurkozijnen en andere openingen in deze wanden.

Hoeveelheden aan constructieve wanden in kruipruimtes (opgaand funderingswerk) blijven buiten beschouwing.

### ***Uitrusting (separatiewand)***

#### Algemeen

Bedoeld worden alle niet onder "constructie" begrepen wanden in de woning met uitzondering van zogenaamde binnenpuien bezet met glas of panelen.

#### Gemetseld

Bedoeld worden alle wanden opgebouwd uit elementen welke gebonden zijn door middel van een voegspecie. Voorbeelden zijn: betonsteen, baksteen en kalkzandsteen.

#### Gelijmd

Bedoeld worden alle wanden van lichte bouwsteen, waarbij de elementen direct op elkaar verlijmd zijn. Voorbeelden zijn poriso, gasbeton en gipsblokken.

#### Systeem

Bedoeld worden wanden van stijl- en regelwerk met beplating, metalstudwanden, prefab wand-systemen e.d.

#### Anders

"Anders" kan zich richten op wanden uitgevoerd in enkelvoudig houten beschot van bijvoorbeeld kraalschoten of plaatmateriaal.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Hoeveelheden worden bepaald aan de hand van de netto verdiepingshoogte gekoppeld aan de totale wandlengte en gecorrigeerd voor deuropeningen. In geval van verlaagde plafonds wordt uitgegaan van de wandhoogte tussen de constructieve vloeren.

### ***Afwerking***

#### Algemeen

Genoemd zijn de meer professionele wandafwerkingen zoals in het algemeen aan te treffen op het moment van oplevering van een nieuwbouwwoning, dit in tegenstelling met de meer bewoners-gebonden (verhuisbare) afwerkingen. Deze worden niet opgenomen.

Tot de wandafwerking worden ook de kitvoegen in wandaansluiting en aansluitingen op badkuipen gerekend.

#### Pleisterwerk

Bedoeld wordt schuurpleisterwerk en pleisterlagen geschikt voor behangafwerking (blauw pleisterwerk). Niet bedoeld worden uitvlaklagen van gips op bijvoorbeeld betonwanden.

### Tegelwerk

Bedoeld wordt het tegelwerk in natte cellen, keukens, toilet, hallen etc.

### Anders

Bedoeld worden bijvoorbeeld:

- Folieachtige bekleding in natte cellen; alleen indien deze is aangebracht in plaats van tegelwerk.
- Betonemaille; bedoeld wordt een gladde, enigszins bobbelige afwerking voorzien van een gesloten verfsysteem.
- Voorzetwanden.

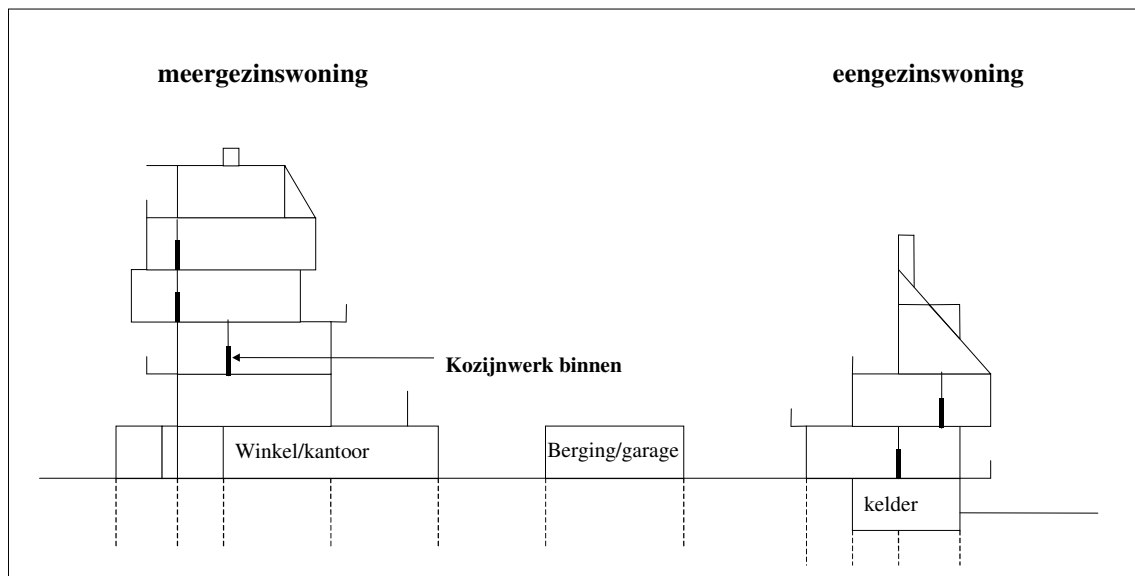
Eenheid : m<sup>2</sup>

Instructie : Hoeveelheden betreffen de feitelijk (netto) aanwezige hoeveelheden.

### **Kozijnwerk binnen**

#### ***Algemeen***

Bedoeld worden alle binnenpuien en deurkozijnen (exclusief deuren) in de woning met inbegrip van eventuele deurkozijnen e.d. bij vaste kasten.



*Inpandige bouwdelen: Kozijnwerk binnen*

#### ***Constructie (kozijn/raam binnen)***

##### Hout

Bedoeld worden hard- en zachthouten kozijnen.

##### Metaal

Bedoeld worden aluminium en gecoate stalen kozijnen.

#### Anders

Bedoeld worden alle niet met name genoemde kozijnen zoals kunststof kozijnen en met kunststof/PVC beklede houten kozijnen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Kozijnwerken worden enkelzijdig gemeten op basis van buitenwerkse maten.

#### ***Uitrusting (binnendeuren)***

##### Algemeen

Bedoeld worden deuren, inclusief hang- en sluitwerk en afwerking. Niet als deur worden beschouwd harmonica-/jaluziedeuren aangebracht door bewoners en deurtjes van kleine meterkastjes e.d.

##### Paneeldeur

Bedoeld worden deuren bestaande uit een massief houten raamwerk, opgevuld met panelen.

##### Stompe boarddeur

Bedoeld worden deuren, in het kozijn sluitend, opgebouwd uit een raatstructuur binnenwerk en afgedekt met board.

##### Opdekdeur

Bedoeld worden deuren, sluitend over het kozijn, opgebouwd als een boarddeur. Dit type deur is voorzien van een kunststof toplaag.

#### Anders

“Anders” kan betrekking hebben op:

- kastdeuren in eenvoudige uitvoering, vaak afgewerkt met behang;
- afwijkende deuren, bijvoorbeeld deuren van meterkasten met afmetingen van bijvoorbeeld 0,60 x 1,80 o.i.d.;
- spaanplaatdeuren met een fineerlaag.

Eenheid : Stuks.

Instructie : Binnendeuren worden in stuks gemeten ongeacht de afmetingen.

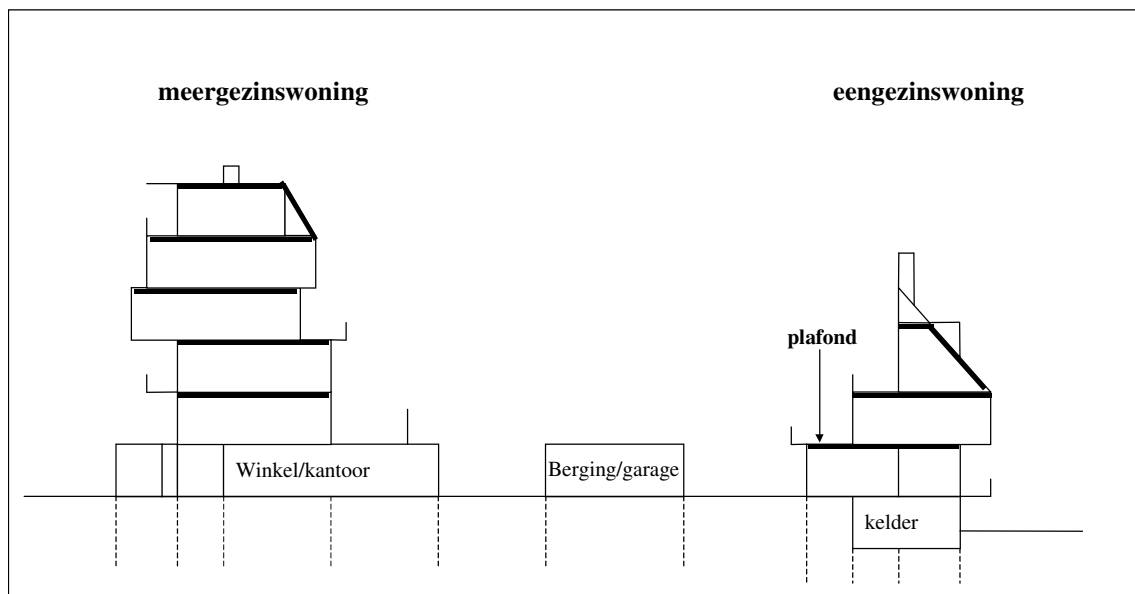
#### **Plafonds**

##### ***Afwerking***

##### Algemeen

Bedoeld worden de specifieke plafondconstructies en/of afwerkklagen tegen de onderzijde van een vloerconstructie. Schilder- en spuitwerk worden in dit kader niet als plafondafwerking beschouwd. Bedoeld worden de meer professionele afwerkingen zoals in het algemeen aan te treffen op het moment van oplevering van een nieuwbouwwoning, dit in tegenstelling tot de meer bewonersgebonden/verhuisbare afwerkingen (deze worden niet opgenomen).

Tot de plafondafwerking worden ook gerekend de aftimmeringen van trapgaten, lichtkoepels e.d.



*Inpandige bouw delen: Plafond*

#### Zachtboard

Zachtboard plafondafwerkingen dienen te allen tijde vervangen te worden indien het betreffende plafond een scheiding vormt tussen twee woonlagen. Zachtboard mag dus alleen gehandhaafd blijven indien boven het betreffende plafond een dak of vloering is.

#### Polystyreen

Vanwege brandgevaar moet polystyreen ("tempex" of piepschuim) plafond beplating te allen tijde vervangen worden (zonder uitzondering!).

#### Anders

Bedoeld worden systeemplafonds, ongeacht het toegepaste materiaal.

Eenheid : m<sup>2</sup>

Instructie : Hoeveelheden betreffen de feitelijk aanwezige hoeveelheden (netto).

### **Elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties**

#### ***Verwarming***

##### Algemeen

Bedoeld worden centrale verwarming (c.v.-)voorzieningen. Lokale verwarmingsapparaten (kachels, gloeispiralen e.d.) worden niet opgenomen.

Beoordeeld moet worden het geheel van een eventuele ketel, inclusief leidingwerk, radiatoren, convectoren, luchtkanalen, kranen, thermostaten e.d.

Ook als in geval van huurwoning de c.v.-installatie eigendom is van de huurder, wordt de installatie opgenomen.

Specifieke voorzieningen zoals zonnecollectoren blijven buiten beschouwing.

Eenheid : Woning/stuks.

Instructie : Opgegeven wordt de woning of het aantal stuks, afhankelijk van de activiteit.



## **Bouwkundige installaties**

### ***Keukenblok***

#### Algemeen

Bedoeld wordt het geheel van keukenblok, aanrechtblad, bovenkastjes ongeacht de eigendoms-situatie en het materiaal.

Niet beschouwd worden allerlei mogelijke inbouwapparaten, afzuigsystemen, kookplaten, keuken-kastboilers e.d.

Verplaatsbare kasten blijven buiten beschouwing.

Eenheid : m<sup>1</sup>.

Instructie De opgave heeft betrekking op de lengte van het keukenblok. Indien vervangen als activiteit wordt opgevoerd is dit inclusief bovenkastjes.

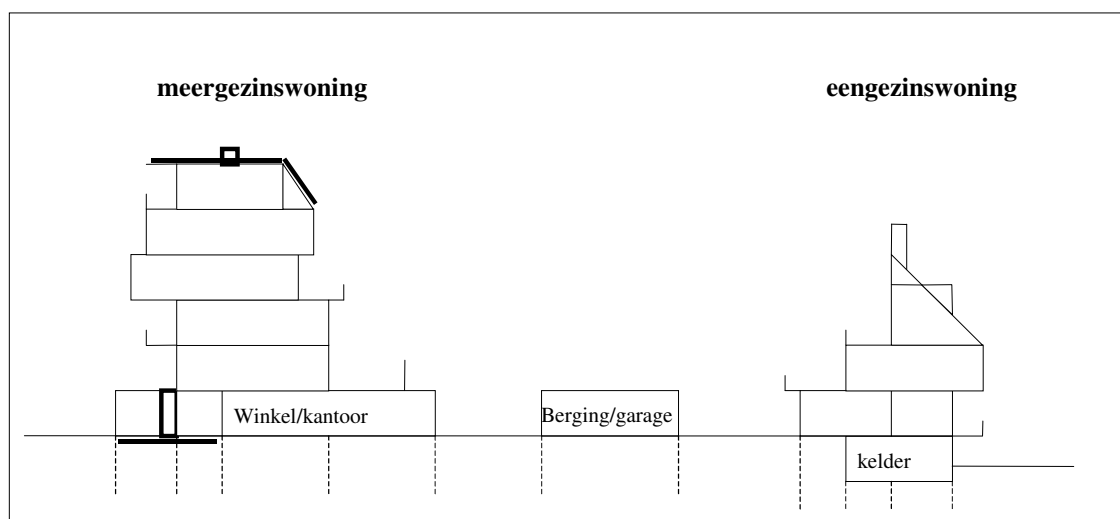
#### 4. Overige bouwdelen

De bouwdelen in deze paragraaf dienen alleen ter informatie, ze worden bij de woningopname (WO) niet opgenomen, maar zijn slechts bedoeld ter instructie van de CO-inspecteurs.

##### Gemeenschappelijke bouwdelen

###### Algemeen

Gemeenschappelijke bouwdelen betreffen bouwdelen waarvan de herstelkosten over meerdere woningen moeten worden omgeslagen. Ze zijn niet direct toewijsbaar aan één specifieke woning (zoals daken en de fundering bij meergezinswoningen). Ook bouwdelen van algemene ruimten, voor zover ze niet direct bij een woning behoren, worden tot gemeenschappelijke bouwdelen gerekend. Een uitzondering hierop vormen kopgevels bij één- (of meergezinswoningen). Deze worden volledig tot de woning gerekend, en opgenomen bij uitpandige bouwdelen.



Algemene bouwdelen: Gemeenschappelijke bouwdelen

###### Constructie

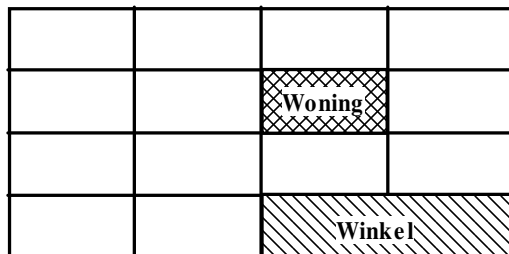
###### Fundering onbepaald

Beschouwd wordt alleen het deel van de fundering dat direct is gesitueerd onder de woning (of de beuk waarin de woning gesitueerd is) en/of onder een bij de woning behorend souterrain. Indien in de onderbouw een bedrijfsruimte is gesitueerd, wordt de fundering onder deze bedrijfsruimte niet opgenomen.

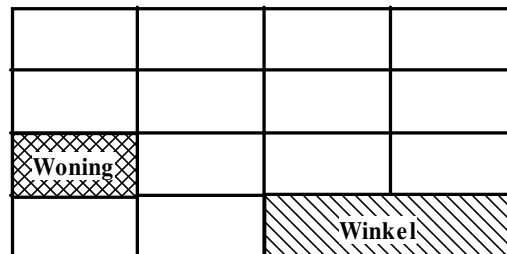
Eenheid : m<sup>2</sup> bvo per woning.

Instructie : De fundering van een woning wordt gemeten in een horizontaal vlak ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning, inclusief het oppervlak van gefundeerde stoepen. In geval van kelders die onder de woning uitsteken of vrijstaande en gefundeerde kolommen wordt dit oppervlak niet bij de fundering gerekend. Funderingen van aan- of ingebouwde bergingen worden tot de woning gerekend.

Voor de berekening van het bruto vloeroppervlak kan worden uitgegaan van het netto vloeroppervlak vermeerderd met 10%. Het aantal m<sup>2</sup> fundering wordt berekend aan de hand van het aantal woningen in de betreffende beuk van het gebouw.



Fundering niet opnemen



Fundering wel opnemen

#### Dakconstructie onbepaald

Bedoeld wordt de constructie van het dakvlak boven de beuk waarin onbepaald de woning is gesitueerd. Opgenomen wordt alleen het dakvlak op het hoogste niveau. Het materiaal van de dakconstructie doet niet ter zake.

Eenheid : m<sup>2</sup> per woning.

Instructie : De hoeveelheid dakconstructie wordt bepaald aan de hand van het aantal woningen van de betreffende beuk en het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning. Indien er sprake is van meerdere verdiepingen per woning wordt het bruto vloeroppervlak van één verdieping gebruikt. De hoeveelheid dakconstructie komt overeen met de hoeveelheid bruto vloeroppervlak gedeeld door het aantal woningen van de betreffende beuk.

#### Kozijnwerk onbepaald

Bedoeld worden kozijnen inclusief ramen, maar exclusief deuren van trappenhuizen, souterrains, portieken e.d.

Eenheid : m<sup>2</sup> per woning.

Instructie : Kozijnwerken worden vlakvol buitenwerks gemeten.

#### Anders

Voorbeelden hiervan zijn een boven het dak uitstekende schijfgevel, trapconstructies en stoepconstructies.

eenheid

Eenheid : Stelpost.

#### ***Uitrusting***

##### Dakuitrusting onbepaald

Bedoeld worden schoorstenen, ventilatiekanalen, dakkapellen, onbepaald dakramen, goten en entreeleunfels. Niet beschouwd worden antenne-installaties, glaswasvoorzieningen, bliksemafleiders en eventuele privé dakopbouwen, zoals duiventillen. Daglichtvoorzieningen worden bij uitpandige bouw- delen opgenomen indien ze specifiek aan één woning toe te wijzen zijn.

Eenheid : Stelpost.

Instructie: De hoeveelheid dakkapel wordt bepaald in m<sup>2</sup>, aan de hand van het buitenwerks kozijnoppervlak in het front van de dakkapel.  
De hoeveelheid dakraam of lichtkoepel wordt buitenwerks bepaald, in m<sup>2</sup>. In principe betreft dit het gat in de dakconstructie.  
Metselwerk kanalen worden in m3, buitenwerks en bovendaks, gemeten.  
Goten worden gemeten in m1, ongeacht de uitslag en het type van de goot.

### **Afwerking**

#### Dakbedekking bitumen/pannen

Tot de dakbedekking worden ook allerlei hulpstukken en voorzieningen gerekend, zoals kiezelbakken, ontluchtingspijpjes, ballastlaag, vorsten en isolatiematerialen.

Eenheid : m<sup>2</sup> per woning.

Instructie : De hoeveelheid dakbedekking is gelijk aan de hoeveelheid opgegeven dakconstructie.

#### Anders

Bedoeld worden alle afwerkklagen, behalve schilderwerk, op de onder "constructie" opgegeven elementen.

Eenheid : Stelpost.

### **Schilderwerk**

#### Algemeen

Bedoeld wordt al het schilderwerk op de onder "constructie" en "uitrusting" genoemde elementen.

#### Dekkend systeem

Onder dekkend systeem worden ook multicolor afwerkingen opgenomen.

#### Anders

Onder "anders" worden alle niet met name genoemde verfsystemen opgenomen.

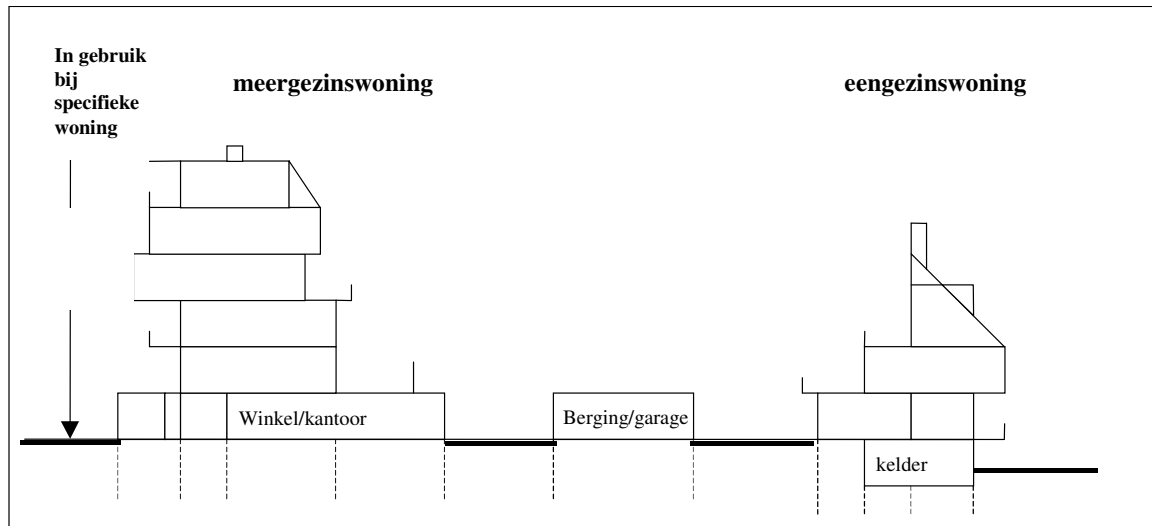
Eenheid : m<sup>2</sup> per woning.

Instructie : De hoeveelheid is gelijk aan het uitgeslagen oppervlak van de ondergrond. Kozijnwerk wordt vlakvol gemeten (dus niet volgens de uitslag).

### **Terrein**

#### **Algemeen**

Het terrein wordt alleen opgenomen in geval van privé-gebruik door de bewoners van de op te nemen woning. Bij gemeenschappelijk gebruik -bijvoorbeeld entreepaden bij portiekwoningen e.d.- worden deze delen niet opgenomen.



*Uitpandige bouwdelen: Terrein*

### **Constructie (grondslag)**

#### Aarde

Betreft het niet bebouwd deel van het terrein behorende bij de woning (dus exclusief woning/berging e.d., doch doorgemeten onder de bestrating).

Eventuele terreindrainages, -rioleringen, olietanks e.d. worden niet beschouwd.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Het aantal m<sup>2</sup> grondslag betreft het tuinoppervlak bij een woning exclusief het bruto vloeroppervlak van de eventuele bergingen/garages op maaiveld niveau.

Buiten beschouwing blijven oppervlakken van achterpaden, watergangen, bedrijfsgebouwen, boomgaarden e.d.

Niet buiten beschouwing blijven het oppervlak van carports, houtopslagplaatsen, zwembaden e.d.

Het oppervlak wordt gemeten in een horizontaal vlak.

In geval van exceptioneel grote tuinen wordt het oppervlak beperkt tot maximaal 500 m<sup>2</sup>.

### **Uitrusting (erfscheiding)**

#### Algemeen

Als erfscheiding wordt beschouwd:

- De vanuit de nieuwbouw aanwezige scheidingen.
- "Professioneel" gebouwde scheidingen. Erfscheidingen met het karakter van tuinrichting -vlechtschermen, palissades e.d.- en specifieke door bewoners ontworpen en aangebrachte scheidingen - kunstwerken, ad hoc constructies e.d. worden niet opgenomen. Ook scheidingen gevormd door gevels van opstallen van de burens worden niet meegenomen.
- Poorten e.d., inclusief bijbehorende onderdelen -kozijnwerken, hang- en sluitwerken e.d.- worden tot de erfscheiding gerekend.

- Afwerkingen voeg- en pleisterwerken worden in hun geheel bij de erfscheidingen opgenomen (enkelzijdig opgenomen).
- Keermuren van grond in de tuin worden niet opgenomen (zijn ook geen erfscheidingen). Keermuren tevens zijnde een erfscheiding worden wel opgenomen.
- Bij de bepaling van het onderhoud aan de erfscheidingen dient rekening te worden gehouden met eventueel gemeenschappelijk (met de burens) gebruik.

#### Anders

Onder "anders" vallen bijvoorbeeld betonschuttingen en houten schuttingen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheid van muren, schuttingen, hekwerken betreft het bovengrondse deel gemeten via de houtlijn van de constructie. Verdikkingen (pilasters/steunberen) van de constructie worden niet gemeten.

In geval van exceptionele grote tuinen beperkt de hoeveelheid zich tot die hoeveelheid erfscheiding welke aanwezig is op het tuindeel van 500 m<sup>2</sup> direct grenzend aan de woning met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

### **Afwerking (bestrating)**

#### Algemeen

Tot de bestrating worden alle vormen van terreinverharding gerekend uitgezonderd de afwerkingen van bulkmaterialen - grond, schelpen, gravel e.d. Opgenomen wordt de totale hoeveelheid aanwezige bestrating zonder rekening te houden met eventuele eigendomsverschillen - huurder/verhuurder.

#### Steenachtig

Bedoeld worden alle elementenverhardingen zoals betonklinkers, tegels en betonplaten.

#### Anders

Onder "anders" vallen alle andere soorten verharding zoals continue verharding (asfalt, beton).

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Gemeten wordt het oppervlak inclusief opsluitbanden, putten in bestratingen e.d. op het onder constructie beschouwde oppervlak, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Bestratingen op hellingen, trappen e.d. worden gemeten in het feitelijke vlak (uitgeslagen oppervlak).

### **Schilderwerk**

#### Algemeen

Opgenomen wordt het schilderwerk op de opgenomen erfscheidingen inclusief het schilderwerk op gevels van belendingen (achterzijde schuren e.d. van de burens).

Schilderwerk op bestratingen, tuininrichtingen e.d. blijft buiten beschouwing.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

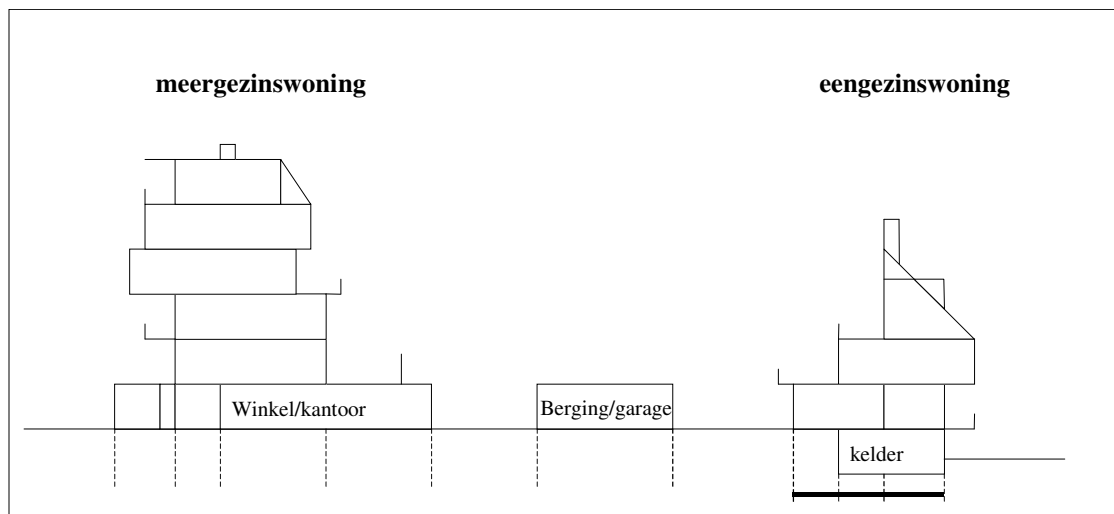
Instructie : Zie overige toelichtingen schilderwerk.

## Onderbouw

### Algemeen

De onderbouw wordt alleen opgenomen in die situaties waarbij geen sprake is van “gemeenschappelijk gebruik/nut” (bij meergezinswoningen worden deze bouwdelen tot de zogenaamde “gemeenschappelijke bouwdelen” gerekend).

Bij aan- en ingebouwde bergingen/garages worden fundering/kelder/kruipruimte op deze plaats integraal met de fundering/kelder/kruipruimte van de woning opgenomen.



*Uitpandige bouwdelen: Onderbouw*

### Constructie (fundering)

#### Algemeen

Als fundering onder een woning wordt een vlak beschouwd ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de begane grondvloer inclusief het oppervlak van gefundeerde/uitkragende stoepen e.d. Het “funderingsoppervlak” wordt niet gecorrigeerd voor buiten het gebouw doorlopende kelders.

Eenheid : m<sup>2</sup> (bvo).

Instructie : De fundering van een woning wordt gemeten in een horizontaal vlak ter grootte van het bruto vloeroppervlak van de woning op maaiveld niveau inclusief het oppervlak van gefundeerde uitkragende stoepen.

Voor funderingen van vrijstaande kolommen wordt niet gecorrigeerd.

In geval van kelders wordt niet gecorrigeerd voor het kelderoppervlak.

Voor de berekening van het bruto vloeroppervlak op maaiveld niveau kan uitgegaan worden van het netto vloeroppervlak op dit niveau verhoogd met 10%.

### Uitrusting (kelder)

#### Algemeen

Bouwkundige ruimten onder de begane grondvloer rondom ingesloten door grond of belendende kelders en met een minimale vrije hoogte van 1,50 m worden tot een kelder gerekend. In geval van hoogten kleiner dan 1,50 m wordt de ruimte tot kruipruimte gerekend.

Niet tot een kelder worden gerekend ruimten onder een begane grondvloer welke aan een of meer zijden over de volledige hoogte grenzen aan de buitenlucht en waarbij sprake is van een min of meer normale verdiepingshoogte. Dit richt zich op de laagste verdiepingen van dijkwoningen e.d. Dit soort

etages wordt gezien als een normale woonetage. Is sprake van een netto verdiepingshoogte van minder dan 2,00 m dan worden dergelijke ruimten wel als kelder gezien.

Als kelder wordt gezien het geheel van vloer en omringende wanden tot onderkant begane grondvloer inclusief binnenwanden, vloer-, wand-, plafondafwerkingen, trap e.d.

#### Steenachtig

Het soort kelder wordt bepaald aan de hand van het meest voorkomende materiaal waaruit de omringende kelderwanden zijn samengesteld.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheden worden bepaald afhankelijk van de benodigde activiteit. Reparaties en vervangen van wanden wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>, het injecteren tegen optrekkend vocht in m<sup>1</sup>. Bij dit laatste wordt de lengte van de te injecteren wand ingevuld (maximaal dus de binnenomtrek van de kelder).

### **Balkon/galerij**

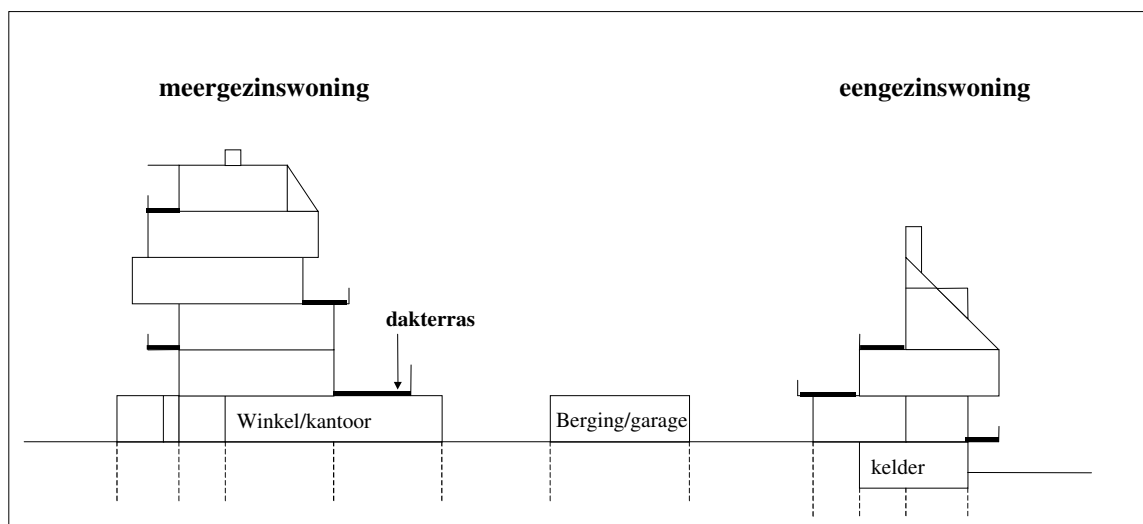
#### **Algemeen**

Bedoeld worden alle kunstmatig gevormde buiten verblijfsruimten bij een woning waaronder: galerijen, balkons, loggia's en dakterrassen.

Balkons en galerijen in de kopgevel van een flat worden tot de aangrenzende woning gerekend.

Van galerijen wordt dat deel beschouwd dat direct aan de woning gesitueerd is, begrensd door een virtueel doorgetrokken hartlijn van de woningscheidende wanden.

Dakterrassen zijn als zodanig ingerichte dakvlakken, dat wil zeggen met hekwerk, borstwering of opgaande gevels en een geschikte vloerafwerking, waaronder tegels, lattenroosters. Grindballast is in dit verband geen geschikte afwerking.



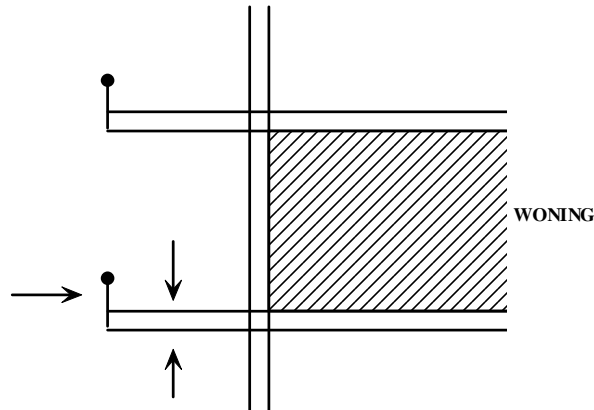
*Uitpandige bouwdelen: Balkon/galerij*



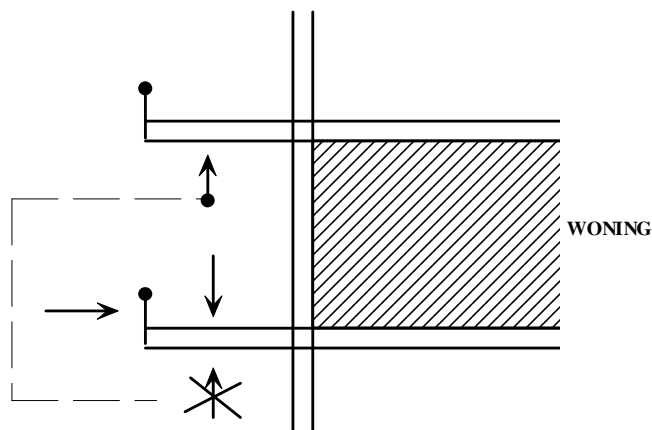
## Constructie

### Algemeen

Bij het beoordelen van de constructie van een balkon en/of galerij dient als volgt gehandeld te worden: Voor zover mogelijk dient altijd het feitelijke balkon, galerij o.d. beoordeeld te worden, dat wil zeggen de onder- en bovenzijde van de beschouwde constructie.



- Is dit niet mogelijk omdat een achterliggende tuin niet toegankelijk is (andere woning) en daarmee het balkon o.d., niet vanonder te beschouwen is, dan kan de onderzijde van het balkon van de woning direct boven de op te nemen woning als alternatief gelden. Is geen bovenliggend balkon o.i.d. aanwezig en is op generlei andere wijze (vervormingen/stijfheid e.d.) inzicht te krijgen in de conditie van het balkon, dan zal onder conditie een 9 (= niet te beoordelen) opgenomen worden.
- Balkon doorvoerputjes worden als een onderdeel van de "constructie" gezien.



### Anders

Bedoeld worden galerij- en balkonconstructies anders dan volledig uit beton gemaakt, zoals hardhouten vloerdelen op stalen consoles.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : De hoeveelheid balkon/galerij of dakterras betreft de buitenwerks gemeten maat in een horizontaal vlak.  
Voor consoles e.d. wordt niet gecorrigeerd.

### ***Uitrusting (hekwerk/ borstwering)***

#### Algemeen

Bedoeld wordt de uitrusting van balkons, galerijen e.d. waaronder hekwerken, borstweringen en balkonkasten.

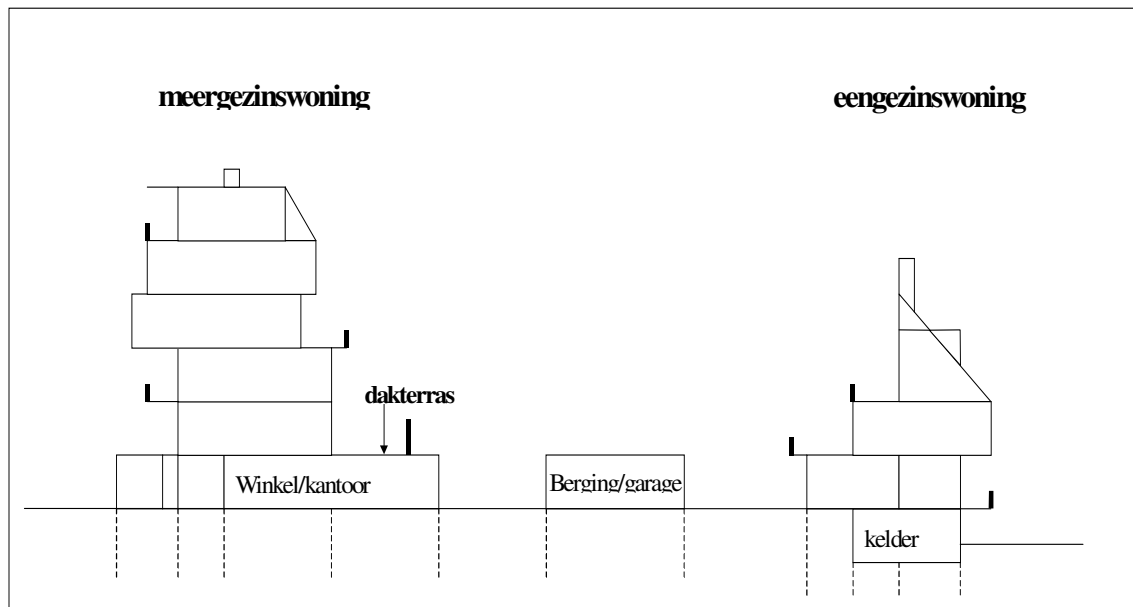
De opgave van het soort materiaal in geval van samengestelde constructies, bijvoorbeeld metalen leuningprofiel op een gemetselde borstwering richt zich op het meest voorkomende materiaal (in het aangegeven voorbeeld dus metselwerk).

Privacyschermen worden tot hekwerken gerekend. In geval van herstellkosten dient rekening te worden gehouden met omslag van kosten over de directe buurwoningen. In geval van dakterrassen worden boeiboorden welke min of meer in het vlak van de gevel liggen tot "gevelafwerking" gerekend.

Eenheid : m<sup>1</sup>.

#### Anders

In geval balkon- en/of galerijconstructies afgeschermd worden door puien (bouwkundig gesloten ruimten) tot een soort van serreachtige ruimten/gesloten gangen, dan worden deze afschermdende (pui-)constructies opgenomen onder "anders". De serreachtige ruimten worden verder behandeld als normale balkons en/of galerijen. Voor het schilderwerk in deze ruimten betekent dit dat een en ander normaal opgenomen wordt en dat het niet tot het zogenaamde binnenschilderwerk gerekend wordt. Onder "anders" vallen verder onder andere balkonkasten.



*Uitpandige bouw delen: Balkon/galerij (uitrusting)*

eenheid  
Eenheid : Onbepaald.

meetinstructie  
Instructie : Hekwerken worden gemeten in  $m^1$ , privacyschotten worden naar rato ook in  $m^1$  toegerekend.  
Borstweringen (steenachtig) worden in  $m^2$  vlakvol gemeten.  
Puien van serreconstructies worden in  $m^2$  vlakvol gemeten.

### **Afwerking (vloer)**

#### Algemeen

Bedoeld wordt het geheel aan vloerafwerkingen op de onder constructie genoemde elementen.

#### Folie (+tegels)

Bedoeld worden alle soorten baanvormige bedekkingen (kunststof, rubbers, bitumen) afgewerkt met tegels.

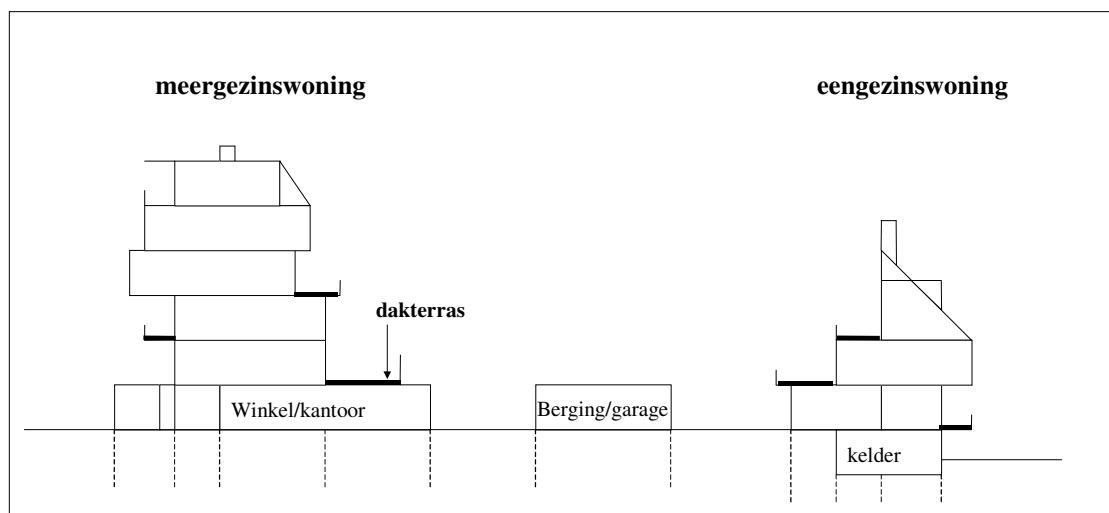
#### Anders

Onder "anders" vallen alle overige balkonafwerkingen zoals:

- gietasfalt;
- troffelvloeren;
- kunstharsafwerkingen (eventueel met inlage).

Eenheid :  $m^2$ .

Instructie : Vloerafwerkingen worden, conform de constructie, vlakvol gemeten.



*Uitpandige bouwdeelen: Balkon/galerij (afwerking)*

### **Schilderwerk**

#### Algemeen

Bedoeld wordt al het schilderwerk op de constructie, hekwerken en borstweringen en op de vloer- en plafondaafwerkingen. De beoordeling van het schilderwerk aan de onderzijde van balkons dient te gebeuren conform de instructie bij "constructie".

Anders

Onder "anders" vallen alle niet met name genoemde verfsystemen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Het schilderwerk wordt vlakvol, over het uitgeslagen oppervlak, gemeten. Schilderwerk op spijlen hekwerk wordt tweezijdig vlakvol gemeten.  
Schilderwerk op oppervlakken met een uitslag van minder dan 0,3 m worden berekend op 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>1</sup>.

**Kozijnwerk binnen**

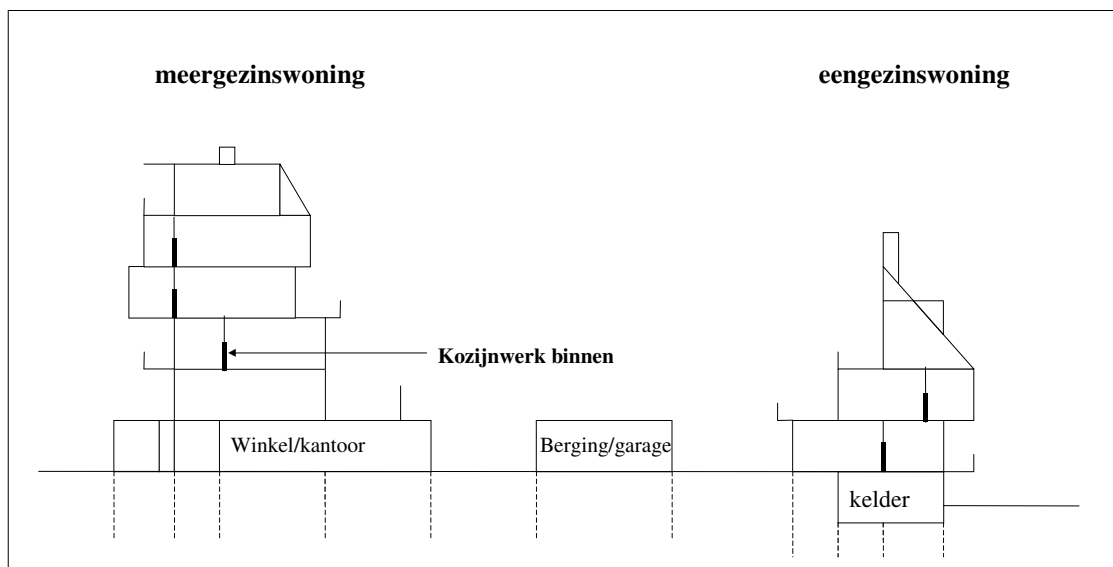
***Afwerking (beglazing/ paneel)***

Onbepaald

Bedoeld worden de eventuele beglazing en panelen in deuren, bovenlichten en binnenpuien.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Bepaald worden de feitelijke hoeveelheid glas en panelen. Voor binnenpuien kan hierbij eventueel een factor van 80% aangehouden worden ten opzichte van het kozijnoppervlak.



*Inpandige bouwdelen: Kozijnwerk binnen*

***Schilderwerk (binnen/buiten)***

Algemeen

Bedoeld wordt het schilderwerk op de binnenzijde van de gevelkozijnen. Het normale binnenschilderwerk wordt niet opgenomen.

Anders

Bedoeld worden alle niet met name genoemde verfsystemen.

Eenheid : m<sup>2</sup>.

Instructie : Zie opmerkingen bij het buitenschilderwerk. In principe zijn de hoeveelheden identiek aan het buitenschilderwerk.

### **Elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties**

#### ***Tapwater-installatie***

##### Algemeen

Bedoeld wordt het geheel van warm- en koud waterleidingwerk inclusief (meng)kranen, douche-garnituren e.d.

Warmwatertoestellen zoals geisers, boilers, watermeters en zonnecollectoren blijven buiten beschouwing.

Opgegeven dient te worden het materiaal van de leidingen.

Eenheid : Woning/m<sup>1</sup>.

Instructie : Opgegeven dient te worden de woning of de hoeveelheid (lengte) leiding, afhankelijk van de activiteit.

Bij volledige vervanging dient "1 won." opgegeven te worden.

#### ***Gasinstallatie***

##### Algemeen

Bedoeld wordt het gehele leidingnet aan gasbuizen inclusief kranen in de woning vanaf de gasmeter. Gasmeters blijven buiten beschouwing.

Indien een loden meteraansluiting aangetroffen wordt dient deze altijd vervangen te worden (activiteit 7).

Eenheid : Woning.

Instructie : Opgegeven dient te worden de woning of de hoeveelheid (lengte) leiding afhankelijk van de activiteit. Bij volledige vervanging dient "1 won." opgegeven te worden.

#### ***Elektrische installatie***

##### Algemeen

Bedoeld wordt het geheel van buizen, bedrading, schakelaars e.d. vanaf de meterkast. Meterkasten blijven buiten beschouwing.

Buiten beschouwing blijven ook armaturen, lampen en deurbelssystemen.

De opgave richt zich op de hoeveelheid aanwezige kamers in de woning. De opgave is conform de opgave van het aantal kamers bij het algemene gedeelte. Eenkamerwoningen worden onder twee-kamerwoningen opgenomen.

Eenheid : Woning/kamer/stuks.

Instructie : De opgave heeft betrekking op de gehele woning, de installatie per kamer of los schakel-materiaal.

## **Bouwkundige installaties**

### ***Rook-/ventilatiekanaal***

#### Algemeen

Bedoeld worden de binnendaks gesitueerde kanalen voor rookgasafvoer en ventilatie van ruimten. Muurroosters e.d. voor ventilatie worden niet opgenomen. Deze worden beschouwd als een onderdeel van de "wandconstructie".

#### Kanaal steenachtig

Bedoeld worden inpanidige gemetselde ventilatie- of rookgaskanalen.

#### Anders

Bedoeld worden kanalen van kunststof of metaal, al dan niet omtimmerd of afgewerkt.

Eenheid : Etage/m<sup>1</sup>.

Instructie : De opgave is afhankelijk van de te plegen onderhoudsactiviteit. Het vervangen van leidingen wordt te allen tijde in m<sup>1</sup> uitgedrukt.

### ***Riolering***

#### Algemeen

Bedoeld wordt al het leidingwerk vanaf het punt van binnenkomst tot het punt van verlaten van de woning.

Vloersifons in natte cellen worden tot het rioolsysteem gerekend.

Niet tot de riolering wordt gerekend het geheel aan sanitair en keukenblokken, behoudens de toestel-aansluitingen.

De opgave van het element is afhankelijk van de toegepaste materiaalsoort. Onder "anders" vallen onder andere gresbuizen.

Eenheid : m<sup>1</sup>.

Instructie : Bij volledige vervanging dient de totale leidinglengte opgegeven te worden.

### ***Sanitair***

#### Algemeen

Bedoeld worden alle lozingstoestellen in de woning exclusief kranen en rioolaansluitingen. Douche-/badschermen worden niet opgenomen.

#### W.C.

Bedoeld wordt een toilet met waterspoeling. De stortbak moet in de inspectie worden meegenomen.

#### Wastafel

Bedoeld wordt een wastafel al dan niet in combinatie met planchet en/of spiegel.

Anders

“Anders” richt zich onder andere op:

- Douchebakken
- Baden; bedoeld worden vaste badkuipen
- Bidets
- Urinoirs
- Uitstort gootstenen.

Eenheid : Stuks.

Instructie : De opgave heeft betrekking op het aantal sanitairtoestellen.

---

## Voorbeeld opnameformulier

---

In deze bijlage wordt een voorbeeld gegeven van een opnameformulier, uitgewerkt voor het bouwdeel "gesloten gevel". Het voorbeeld is ontleend aan het opnameformulier, dat gebruikt wordt voor de KWR 2000.

De bijlage bevat een papieren opnameformulier. Het formulier kan ook in de vorm van een data-entry programma worden geautomatiseerd, waardoor de invulling efficiënter kan gebeuren door te werken met pop-up kiesschermpjes en voorkeuze selecties. Ook het later moeten invoeren van de gegevens in bestanden wordt hiermee voorkomen.



**GESLOTEN GEVEL**

	Elementen	Gebreken	Activiteiten	Ehd
Constructie	1 Metselwerk- baksteen	1 Vochtdoorslag/Vochtoptrek/Tocht	1 Vervangen gevel compleet/beton-elementen	m <sup>2</sup>
	2 Betonelementen	2 Wijkende scheuren/vervorming/scheefstand/loszittende gevelvlakken	2 Gevel reinigen en hydrofoberen (*2, 3)	m <sup>2</sup>
	3 Hout	3 Betondekkings schade/ontbr.delen/hout	3	
	4	4 Barst-/krimpscheuren/mechanische beschadiging/erosie	4	
	5	5 Gebreken aan lateien/betonbanden	5 Herstel scheurvorming/lokale defecten (*3)	m1
	6	6 Gebreken aan bevestigings-middelen/ankers/roosters	6 Vervangen buitenspouwblad/houten delen incl. isolatiemateriaal (*2)	m <sup>2</sup>
	7	7 Vervuild/beklad/mos- en alg aangroei	7 Lateien/betonbanden vervangen (*2, 3)	m1
	8	8 Zoutuitslag/mastieklekkage	8 Stelpost	st
	9 Anders	9	9 Elders opgenomen	-
Uitrusting	1 Hemelwaterafvoer	1 Glad/slecht beloopbaar/lekkages	1 Vervangen, materiaalsoort onbep., incl. afwerkingen (*9)	m <sup>2</sup>
	2 Plafond/overstek-beplating	2 Loszittende delen/defecte verankering	2	
	3 Luifel	3 Ontbrekende delen/houtrot/corrosie	3	
	4 Stoep-/vloerconstructie	4 Erosie/verwering/barstvorming mechanische beschadigingen	4	
	5	5 Gebreken aan aftimmeringen/dak-bedekkingen/vloerafw./hekken	5	
	6	6 Gebreken aan bevestigings-middelen/doorvoeren/spuwers	6 Vervangen vergaarbak/dakbedekking stadsuitloop (*2, 4, 9)	m <sup>2</sup> / st
	7	7 Vervuiling/bekladding	7 Vervangen boeiboord/vloerafwerking (*1, 2, 9)	m <sup>2</sup>
	8	8 Gebrekkige basiskwaliteit	8 Stelpost	st
	9 Anders	9	9 Elders opgenomen	-
Afwerking	1 Voegwerk	1 Vochtdoorslag/tocht	1 Vervanging/modificatie	m <sup>2</sup>
	2 Pleisterwerk	2 Slechte hechting/loszittende delen	2	
	3 Beplating	3 Slechte samenhang/zanderig/verstening/delaminatie/houtrot	3	
	4	4 Verwering/erosie/barst en krimp scheuren/mechanische beschadiging	4	
	5	5 Gebreken aan rachelwerk/grondhout (*1, 2)	5 Reparaties/herstel lokale gebreken (*1, 3, 9)	m <sup>2</sup>
	6	6 Gebreken aan bevestigingsmiddelen/strips en profielen (*2)	6 Vervangen van dilatatie-afdichting (*3, 9)	m1
	7	7 Vervuiling/bekladding/mos- en alg aangroei/mastieklekkages	7	
	8	8 Gebrekkige basiskwaliteit	8 Stelpost	won
	9 Anders	9	9 Elders opgenomen	-
Schilderwerk	1 Muurverf systeem	1	1 Vervangend systeem	m <sup>2</sup>
	2 Dekkend systeem	2 Slechte hechting/verzeping	2 Vervolgsysteem	m <sup>2</sup>
	3	3 Kale delen/afbladdering	3	
	4	4 Barst-/blaarvorming/krijten/oppervlakteslijtage/verwering	4	
	5	5	5	
	6	6	6	
	7	7 Vervuild/beklad/verkleuring kleurverschillen	7	
	8	8 Geringe laagdikte/marginale bescherming	8 Stelpost	st
	9 Anders	9	9 Elders opgenomen	-

## **Invulinstructie opnameformulier**

---

De tekst in deze bijlage ontleent aan de handleiding van de KWR 2000. De tekst kan gelezen worden als een voorbeeld van een invulinstructie bij een AWK-opnameformulier (zie bijlage II).

De tekst in deze bijlage is afgestemd op een papieren opnameformulier, maar geldt ook voor een geautomatiseerd formulier in de vorm van een data-entry programma. In het laatste geval kan de invulling efficiënter gebeuren door te werken met pop-up kiesschermpjes en voorkeuze selecties.

## 1. Opbouw en structuur

De bouwtechnische opname wordt beschreven in 10 dubbel pagina's en afgesloten met samenvattingen van de onderhoudstoestand van de woning zoals die aangetroffen is en zoals die verwacht wordt te zijn na uitvoering van de in de opname direct noodzakelijk geachte herstelmaatregelen.

De linker pagina's zijn informatiepagina's ten behoeve van de invullingen op de rechter pagina's. De rechter pagina's vormen het feitelijke opnameformulier.

Het bouwtechnisch opnameformulier kent de volgende opbouw:

- De eerste vier pagina's betreffen de opnames van het algemene en uitpandige deel van de op te nemen woning. Hieronder vallen de bouwdelen:
  - Berging/garage;
  - Gesloten gevel;
  - Kozijnwerk buiten;
  - Dak.
- In de daaropvolgende zes pagina's wordt het inpandige deel van de woning weergegeven, inclusief twee pagina's met de installaties in de woning. Het betreft hier de bouwdelen:
  - Vloer;
  - Wand;
  - Kozijnwerk binnen;
  - Plafond;
  - Elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties;
  - Bouwkundige installaties.

Alle pagina's kennen een identieke vormgeving, bestaande uit vier blokken. In deze blokken zit de volgende structuur:

- het eerste blok beschrijft de constructie/ondergrond;
- het tweede blok beschrijft belangrijke onderdelen en uitrustingen;
- het derde blok beschrijft de afwerkklagen/invullingen;
- het vierde blok beschrijft het schilderwerk.

Hieronder is een voorbeeld gegeven van één van deze blokken. In de volgende paragraaf wordt de invulling van de "papier" versie van het bouwtechnisch deel behandeld. De invulling van de geautomatiseerde versie komt hiermee voor het grootste deel overeen.

Constructie	Element	Gebrek			CVO	Herstelactiviteit 1/2			CNO
	1 nummer	2 code	3 int.	4 omv.	5 score	6 code	7 hvh.	8 %	9 score
						6a code	7a hvh.	8a %	
	1 nummer	2 code	3 int.	4 omv.	5 score	6 code	7 hvh.	8 %	9 score
						6a code	7a hvh.	8a %	

## 2. Invulling opnameformulier

De invulling van de per blok voorkomende velden is als volgt (zie de veldnummering in het voorbeeld):

### veld 1:

#### Element

In dit veld kunnen per bouwdeel maximaal twee elementen ingevuld worden. De mogelijke invullingen kunnen worden overgenomen uit de corresponderende kolom op de linkerpagina.

antwoordcat. :                   = "blank"/geen invulling.  
-                   = "streep" = n.v.t./element niet aanwezig.  
0                   = onbekend  
1 t/m 8           = element uit corresponderende kolom linker pagina  
9                   = anders.

toelichting : De opgave richt zich op een kwalitatieve inventarisatie van het toegepaste materiaal of element. Per bouwdeel kunnen maximaal twee materialen of elementen opgevoerd worden. Het element met de hoogste herstelkosten, of het meest voorkomende element in geval er geen herstelkosten worden opgenomen, wordt op de eerste regel ingevoerd. Indien van toepassing wordt slechts één element geregistreerd.

Kleine, zeer ondergeschikte materialen of elementen (naar herstelkosten of hoeveelheden) kunnen buiten beschouwing blijven en worden verdisconteerd in aanwezige, meer beeld bepalende elementen.

Als criterium kan gelden herstelkosten kleiner dan € 50,00 per element of hoeveelheden die minder dan 5% uitmaken van de totale hoeveelheid.

Blank : Indien het veld in de eerste regel doorgehaald is (-) zal veld 1 op de tweede regel een "blank" zijn.

- : In geval een bepaald bouwdeel niet voorkomt wordt dit weergegeven door een streep (-) door veld 1 op de eerste regel. In dit geval zal een verdere uitwerking van het blok achterwege blijven.  
In geval slechts één materiaal of element per bouwdeel voorkomt zal in veld 1 van de tweede uitwerkingsregel een streep ( - ) komen.  
Verdere uitwerking van deze regel blijft dan achterwege.
- 0 : Deze opgave duidt op de aanwezigheid van een materiaal of element dat door de inspecteur niet te traceren is omdat het niet voor inspectie bereikbaar of toegankelijk is.
- 1 t/m 8 : Zie omschrijving linker kolom op de linker pagina van het corresponderende bouwdeelblok. De keuze is beperkt tot de voorgedrukte elementen.
- 9 : Deze opgave richt zich op de aanwezigheid van materialen of elementen die niet met name genoemd zijn onder 1 t/m 8.

## veld 2:

### Gebrek

In dit veld dient, indien er in veld 1 een element ingevuld is, een eventueel voorkomend gebrek ingevuld te worden. Het eventuele gebrek dient gekozen te worden uit de overeenkomstige kolom op de linkerpagina. Per element kan slechts één gebrek ingevoerd worden. Bij meerdere gebreken moet het ernstigste gebrek worden ingevuld. Op de linkerpagina staan de gebreken naar afnemende "ernst" afgedrukt.

- antwoordcat. : = blank/geen invulling.  
- = geen gebrek aanwezig.  
1 t/m 8 = gebrek uit corresponderende kolom linker pagina.

Toelichting : blank: Zie toelichting veld 1.

- : Er is geen gebrek aangetroffen; de velden 6 t/m 9 worden vervolgens niet ingevuld (blank).

1 t/m 8: In de codes van gebreken is de volgende structuur aangebracht;

#### 1. Functionele gebreken

Deze gebreken hebben betrekking op aspecten die overlast bezorgen aan de bewoner, waaronder lekkages, tocht, niet bruikbaar, ondoorzichtigheid, schimmelvorming, e.d.

#### 2. Constructieve gebreken

Deze gebreken hebben betrekking op de interne constructieve samenhang van een bouwdeel waaronder aspecten als stijfheid, sterkte, stabiliteit, vormvastheid e.d. en op de externe constructieve samenhang waaronder aspecten als hechting aan ondergronden of andere bouwdelen.

#### 3. Materiaalaantasting (diep)

Dit betreft gebreken die betrekking hebben op het omvormen c.q. te niet gaan van materialen waaronder houtrot, corrosie, delaminatie, betondekkingschade e.d.

**4. Materiaalaantasting (oppervlakkig)**

Dit betreft gebreken die het gevolg zijn van verwerking, erosie, slijtage, krijten e.d.

**5. Gebreken aan onderdelen en/of afwerkingen**

In principe worden alle constructieve en materiaalgebreken aan belangrijke, grootschalige onderdelen en/of afwerkingen van een bouwdeel hieronder begrepen.

**6. Gebreken aan sub-elementen**

In principe komt de opzet overeen met gebreken uit groep 5 met dien verstande dat sprake is van meer ondergeschikte delen van het bouwdeel.

**7. Esthetische gebreken**

Deze gebreken hebben betrekking op het directe 'aanzien' van bouwdelen (vervuiling, mos-/alggroei, verkleuring, bekladding e.d.).

**8. Gebrekkige basiskwaliteit**

Deze gebreken hebben betrekking op weinig vakkundig uitgevoerd werk (slecht uitgevoerde en afgewerkte reparaties, oneigenlijke afwerkingen, ad hoc herstelmaatregelen e.d.).

Indien een voorkomend gebrek niet specifiek vermeld staat in de keuze lijst moet met behulp van bovenstaande algemene beschrijving een overeenkomstig gebrek gekozen worden. In eerste instantie moet de inspecteur echter proberen om het juiste gebrek te selecteren. Komt dit niet voor dan moet de inspecteur een gebrek kiezen dat in ieder geval in "ernst" (gebreksnummer) overeenkomt met het aangetroffen gebrek.

**veld 3:**

**Intensiteit gebrek**

antwoordcat. : Blank/geen invulling.  
Cijfercode 1 t/m 3.

Toelichting : De intensiteit van een gebrek is een maat voor het stadium van ontwikkeling waarin een gebrek verkeert gebrek.

Blank : Er komt geen materiaal voor (blank veld 1) of er komt geen gebrek voor (blank veld 2).

1 t/m 3 : Onderscheiden worden drie stadia van intensiteit:

**1. Beginstadium**

Het gebrek kan met moeite vastgesteld worden, valt bij oppervlakkig kijken niet direct op, verkeert in de initiatiefase, is nog amper ontwikkeld, treedt enkel op onder bepaalde voorwaarden (tocht bij flinke winddruk) e.d.

**2. Gevorderd stadium**

Het gebrek valt direct op, is direct aanwijsbaar, is het meest bekend in die vorm.

**3. Eindstadium**

Het gebrek kan technisch gezien niet veel verder toenemen (vrijwel weggerot, weggeroest is, voortdurend lek).

**veld 4:**

**Omvang gebrek**

antwoordcat. : Blank/geen invulling.  
Cijfercode 1 t/m 5.

Toelichting : De omvang geeft de verhouding weer tussen het oppervlak van een bouwdeel dat door een bepaald gebrek is aangetast en het oppervlak dat nog geen gebreken vertoont.

Blank : Er komt geen materiaal voor (blank veld 1) of er komt geen gebrek voor (blank veld 2).

1 t/m 5 : Onderscheiden worden vijf niveaus van omvang van een gebrek, uitgedrukt in percentages van het totale oppervlak van het element.

1. **Incidenteel (<2%)**  
Betreft gebreken die slechts in zeer beperkte mate voorkomen.
2. **Plaatselijk (2-10%)**  
Het gebrek kent een lokale verschijning.
3. **Regelmatig (10-30%)**  
Lokale gebreken komen met een duidelijke regelmaat voor.
4. **Aanzienlijk (30-60%)**  
Het gebrek heeft betrekking op een aanzienlijk deel van het oppervlak.
5. **Algemeen (60%) of meer**  
Gebreken komen min of meer over het gehele oppervlak voor.

**veld 5:**

**Conditie voor onderhoud (CVO)**

antwoordcat. : Blank/geen invulling  
1 = uitstekend  
2 = goed  
3 = redelijk  
4 = matig  
5 = slecht  
6 = zeer slecht  
9 = niet inspecteerbaar.

toelichting : De opgave richt zich op het vastleggen van de aangetroffen onderhoudstoestand van het materiaal/element opgegeven in veld 1. De conditie wordt bepaald met behulp van de hieronder afgebeelde matrices. Welke matrix gebruikt moet worden hangt af van de soort van het aangetroffen gebrek. Gebreken met een gebrekscode 1, 2 of 3 zijn ernstige gebreken. Een gebrekscode 4, 5 of 6 wil zeggen dat de gebreken tamelijk ernstig zijn. De gebrekscodes 7 en 8 duiden op geringe gebreken.

Na bepaling van de intensiteit en de omvang van een gebrek kan de conditie worden afgelezen in de bij het gebrek behorende matrix (zie volgende pagina). Het data-entry programma berekent de conditie op basis van de ingevoerde gebrekskenmerken.

Blank : Zie toelichting veld 1.

1. Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme) maar niet door veroudering.
2. Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel/element is "ingelopen" - de "nieuwigheid" is er duidelijk af. Functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
3. Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functievervulling opgetreden zijn.

#### **Ernstige gebreken**

OMVANG INTENSITEIT	<b>Incidenteel</b> < 2%	<i>Plaatselijk</i> 2-10%	<i>Regelmatig</i> 10-30%	<i>Aanzienlijk</i> 30-60%	<i>Algemeen</i> > 60%
<i>Beginstadium</i>	cvo=1	Cvo=1	cvo=2	Cvo=3	cvo=4
<i>Gevorderd stadium/duidelijk</i>	cvo=1	Cvo=2	cvo=3	Cvo=4	cvo=5
<i>Eindstadium/sterk</i>	cvo=2	Cvo=3	cvo=4	Cvo=5	cvo=6

#### **Tamelijk ernstige gebreken/serieuze gebreken**

OMVANG INTENSITEIT	<b>Incidenteel</b> < 2%	<i>Plaatselijk</i> 2-10%	<i>Regelmatig</i> 10-30%	<i>Aanzienlijk</i> 30-60%	<i>Algemeen</i> > 60%
<i>Beginstadium</i>	cvo=1	Cvo=1	cvo=1	Cvo=2	cvo=3
<i>Gevorderd stadium/duidelijk</i>	cvo=1	Cvo=1	cvo=2	Cvo=3	cvo=4
<i>Eindstadium/sterk</i>	cvo=1	Cvo=2	cvo=3	Cvo=4	cvo=5

#### **Geringe gebreken**

OMVANG INTENSITEIT	<b>Incidenteel</b> < 2%	<i>Plaatselijk</i> 2-10%	<i>Regelmatig</i> 10-30%	<i>Aanzienlijk</i> 30-60%	<i>Algemeen</i> > 60%
<i>Beginstadium</i>	cvo=1	Cvo=1	cvo=1	Cvo=1	cvo=2
<i>Gevorderd stadium/duidelijk</i>	cvo=1	Cvo=1	cvo=1	Cvo=2	cvo=3
<i>Eindstadium/sterk</i>	cvo=1	Cvo=1	cvo=2	Cvo=3	cvo=4

tabel 1: Condiematrix



4. Het verouderingsproces heeft het bouwdeel/element duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.
5. Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt.
6. Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat sprake is van voortdurende storing in de functievervulling van het bouwdeel/element.
9. Van "niet inspecteerbaar" is sprake indien het desbetreffende onderdeel niet visueel waarneembaar is en dat bovendien geen afgeleide informatie beschikbaar is welke toch duidelijk iets over de feitelijke onderhoudstoestand kan zeggen. Dit richt zich bijvoorbeeld op het beoordelen van funderingen, vloer- en dakconstructies, sommige installaties e.d. Beoordeling van dit soort bouw-elementen zal op indirecte wijze moeten plaatsvinden.

Bijvoorbeeld: de conditie van een fundering zal afgeleid moeten worden uit eventuele zettingsverschijnselen e.d. van de woning/bovenbouw (vaak kunnen bewoners ten aanzien van dit soort situaties nuttige informatie verstrekken).

Met andere woorden, alleen in dié situaties waarbij absoluut geen directe en/of indirecte informatie beschikbaar is over het functioneren van het bouwelement zal ten aanzien van de conditie een opgave 9 kunnen volgen. Benadrukt wordt dat dit soort opgaven tot een minimum beperkt moeten worden.

Een opgave 9 zal in het algemeen gecombineerd voorkomen met een 0 (= onbekend) opgave bij de inventarisatie (omgekeerd geldt dit niet!). De verdere uitwerking van de bouwdeelregel zal dan vervolgens achterwege blijven.

## **veld 6:**

### **Herstelactiviteit**

Dit veld richt zich op het bepalen van de benodigde herstelactiviteit. Per element kunnen twee herstelactiviteiten ingevuld worden. Marginale herstelkosten (minder dan € 50,00 per element) worden niet individueel opgenomen, maar als onderdeel van een grotere activiteit.

antwoordcat. : Blank/geen invulling.  
Cijfercode 1 t/m 7  
8 = stelpost  
9 = elders opgenomen.

toelichting : Deze opgave richt zich op het bepalen van de herstelactiviteit. Hierin is de volgende structuur aangebracht:

#### **1. Integrale vervanging**

In principe gaat deze activiteit uit van sloop, afvoer en vernieuwing van (een deel van) het oude bouwdeel.

**2. Vervolgonderhoud**

In principe gaat deze activiteit uit van het in belangrijke mate handhaven van de ondergrond (dus geen sloop welke na eventuele voorbehandelingen zodanig wordt aangepakt dat sprake is van een nieuwe levensduurperiode).  
Voorbeelden: het aanbrengen van vervolgsystemen bij schilderwerk, overtrek bij dakbedekkingen.

**3. Additioneel onderhoud**

In principe gaat deze activiteit uit van het aanbrengen van zaken welke nog niet toegepast waren bij het bouwdeel (middelen, afwerkingen (sub-)elementen e.d.).

**4. Hergebruik**

Deze activiteit gaat uit van het in belangrijke mate handhaven van een reeds toegepast materiaal of bouwdeel, zodanig dat het na enige bewerking weer een tijd kan functioneren.

Voorbeelden: ophalen of herstraten van bestrating, herplaatsen, hermonteren van beplatingen, afwerkingen e.d.

**5. Reparaties**

Deze activiteit omvat alle herstelmaatregelen op kleine schaal die tot doel hebben lokale defecten van een bouwdeel te herstellen.

**6. Herstel/vervanging van onderdelen en/of afwerkingen**

Activiteiten in deze groep zijn gekoppeld aan de gebreken in gebrekgroep 5.

**7. Herstel/vervanging van sub-elementen**

Activiteiten in deze groep zijn gekoppeld aan de gebreken in gebrekgroep 6.

**8. Stelpost**

Deze opgave is van toepassing indien er sprake is van gecombineerde activiteiten of activiteiten die niet te plaatsen zijn onder 1 t/m 7.

Blank : Een blank/geen invulling betreft situaties waarbij veld 2 doorgehaald is of een blank is.

1 t/m 7 : Zie omschrijvingen in de rechter kolom van het corresponderende bouwdeelblok op de linker pagina. In principe betreft het omschrijvingen op bouwdeelniveau van de eerder aangegeven structuur.

8 : Indien een geplande activiteit niet voorkomt in de keuzelijst, kan deze onder stelpost ingevuld worden. De kosten van deze ingrepen moeten worden ingevoerd door het totaal bedrag op te voeren als honderdtallen. Als er voor een bepaalde activiteit onder stelpost bijvoorbeeld een bedrag van € 1.250,00 opgenomen wordt, wordt de invulling bij hoeveelheid activiteit "25" (honderdtallen). Het gebruik van "stelpost" dient beperkt te blijven tot activiteiten die absoluut niet onder de andere activiteiten te plaatsen zijn.

9 : Deze opgave richt zich op situaties waarbij aan het bouwdeel direct onderhoud noodzakelijk geacht wordt, doch de met dit onderhoud samenhangende kosten zijn reeds opgevoerd/geïntegreerd in de kosten van een andere ingreep aan het bouwdeel.

Bijvoorbeeld: Schilderwerk op kozijnwerk is slecht; een activiteit is noodzakelijk. De kozijnen onder het schilderwerk zijn ook slecht, en moeten worden vervangen. In deze situatie zijn in de kosten van de te vervangen kozijnen reeds schilderkosten opgenomen (en ook de kosten van beglazing, ramen e.d.). Ter vermijding van dubbele kosten worden onder schilderwerk geen activiteiten en bijbehorende kosten opgevoerd maar wordt als activiteit een 9 (= elders opgenomen) geregistreerd.

In het algemeen geldt dat zodra er sprake is van vervanging van ondergronden in de kosten van dergelijke ingrepen in het algemeen de kosten van afwerkklagen, schilderwerk e.d. zijn inbegrepen.

Feitelijk manifeste gebreken moeten altijd hersteld worden. Manifeste gebreken richten zich op functieverlies van een bouwdeel, materiaalintrinsieke aantasting (houtrot, corrosie, delaminatie, scheurvorming, e.d.).

Gestreefd moet worden naar een conditie (onderhoudsniveau) van minimaal conditie 3, en bij voorkeur conditie 1 of 2.

Als relatie tussen conditie (voor onderhoud) en onderhoudsactiviteit kan in grove lijnen het volgende aangehouden worden:

- Conditie 1: Geen activiteit.
- Conditie 2: Eventueel een activiteit in de sfeer van een geringe reparatie.
- Conditie 3: In de meeste gevallen zal reparatie en/of incidentele partiële vervanging nodig zijn.
- Conditie 4: De benodigde herstelactiviteit zal bij een conditie 4 veelal een uitgebreide reparatie en/of integrale activiteit zijn.
- Conditie 5: Activiteiten zullen meestal integrale vervanging zijn.
- Conditie 6: Idem.

Bij bepaling van de omvang van een gebrek moet worden uitgegaan van de eenheid waarin het te beoordelen element uitgedrukt wordt en betrokken worden op de totale hoeveelheid van dat element. Indien een bepaald gebrek niet (met name) in de lijst met gebreken kan worden gevonden, dient in ieder geval het juiste type gebrek gekozen te worden (ernstig, serieus, gering gebrek). Indien een activiteit niet met name in de lijst genoemd wordt, moet dit door middel van een stelpost opgenomen worden.

#### **veld 7:**

##### **Hoeveelheid herstelactiviteit**

antwoordcat. : Blank.  
Onbepaald aantal m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/m<sup>1</sup>/stuks/etage/woning/post.

Toelichting : Deze opgave richt zich op het kwantificeren van de omvang van de herstelactiviteit in veld 6. De eenheden behoeven niet opgegeven te worden (deze stemmen overeen met de eenheden behorende bij de herstelactiviteit). Hoeveelheden worden naar boven afgerond op hele waarden.

Stelposten worden in eenheden van € 50,00 opgenomen. De hoogte van stelposten worden veelal in mandagen of uren bepaald. Indien voor een bepaalde herstelactiviteit wordt ingeschat dat dit circa vier manuren zal kosten wordt als stelpost opgenomen 4 x € 30,00 = € 120,00. De invulling betreft nu (naar boven afgerond) een stelpost met als hoeveelheid 3.

blank: Een blank/geen invulling betreft situaties waarbij veld 2 doorgehaald is (" - ").

#### **veld 8:**

##### **Correctie percentage**

antwoordcat. : 100% ± correctie

toelichting : Bij bepaalde activiteiten kan het zijn dat het vooraf ingegeven kengetal niet voldoet. In die gevallen dient de inspecteur een schatting te doen van de meer- of minder-kosten per eenheid activiteit. Verschillen van 10% of meer moeten opgenomen worden. Aandachtspunten voor de bepaling van een opslagpercentage:

- **Detaillering**  
Afwijkende detailleringen vallen hoger uit wat betreft kosten. Voorbeelden zijn monumentale kozijnconstructies (opslag 150%).
- **Materiaalgebruik**  
Indien voor een bepaald element een afwijkend materiaal is toegepast, kan dit tot meerkosten leiden.

Het correctiepercentage mag niet gebruikt worden om kosten te verdelen over meerdere gebouweigenaren.

Het is niet de bedoeling dat de inspecteur op eigen initiatief kengetallen aanpast, omdat hij of zij het niet eens is met de hoogte van bedragen. Alleen afwijkingen in materiaalgebruik of detaillering mogen leiden tot het gebruik van de correctiefactor.

#### **veld 9:**

##### **Conditie na onderhoud (CNO)**

antwoordcat. : Blank/geen invulling  
1 = uitstekend  
2 = goed  
3 = redelijk  
4 = matig  
5 = slecht  
6 = zeer slecht  
9 = niet te beoordelen.

toelichting : Deze opgave richt zich op het aangeven van het effect van de noodzakelijk geachte herstelactiviteit op de onderhoudstoestand van het element.

Blank : Een blank/geen invulling kan betrekking hebben op de volgende situaties.

- er komt geen element voor, dat wil zeggen dat er geen invulling van veld 1 is;
- er zijn geen herstelactiviteiten opgegeven, dat wil zeggen dat er geen invulling van veld 6 is.

9 : De conditie van het bouwdeel na uitvoering van direct noodzakelijk herstel is door de inspecteur niet aan te geven omdat sprake is van beperkte waarneming doordat een bouwdeel bijvoorbeeld slechts beperkt inspecteerbaar was.

### 3. Bouwtechnische invulling

In deze paragraaf wordt een aantal voorbeelden van de invulling van het bouwtechnische formulier gegeven. Het betreft achtereenvolgens een invulling van kozijnwerk, schilderwerk en dakbedekking. Voor de verwijzingen wordt gebruik gemaakt van de veldnummering zoals deze eerder in de handleiding gebruikt is (zie onderstaand voorbeeld).

	Element	Gebrek			CVO	Herstelactiviteit 1/2			CNO
Constructie	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	nummer	code	int.	omv.	score	code	hvh.	%	score
						6a	7a	8a	
						code	hvh.	%	

---

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	nummer	code	int.	omv.	score	code	hvh.	%	score
						6a	7a	8a	
						code	hvh.	%	

#### voorbeeld A

##### Houtrot in zacht houten kozijnen

Een woning heeft 28 m<sup>2</sup> vuren kozijnen. Bij 2 m<sup>2</sup> kozijn en één raam wordt ernstige houtrot geconstateerd.

##### De uitwerking vindt als volgt plaats:

1. Bij kozijnwerk buiten, constructie, wordt in veld 1 het element ingevuld; 1 = zacht hout.
2. In de velden 2, 3 en 4 wordt de gebrekscode, de intensiteit en de omvang van het gebrek ingevuld;
  - gebrekscode: 3 = houtrot
  - intensiteit: 3 = eindstadium
  - omvang: 2 = 2-10%.
3. In veld 5 wordt de conditie voor onderhoud ingevuld. Dit wordt bepaald aan de hand van het soort gebrek en de intensiteit/omvang score.
  - ernstig gebrek, I = 3, O = 2 : CVO = 3.
4. In veld 6 worden de benodigde herstelactiviteiten ingevuld, te weten:
  - 2 m<sup>2</sup> kozijn vervangen;
  - 1 st. raam vervangen.
  - Veld 6a/7a/8a
    - Activiteit 1: vervangen kozijnwerk.  
Activiteitcode 1: vervangen kozijn.  
Hoeveelheid activiteit: 2 m<sup>2</sup>  
Opslagpercentage: -

- Veld 6b/7b/8b
  - Activiteit 2: vervangen van een raam.  
Activiteitcode 6: raam vervangen.  
Hoeveelheid activiteit: 1 st. (raam).  
Opslagpercentage: -

5. In veld 9 moet de conditie zoals die, volgens de inschatting van de inspecteur, ontstaat na de benodigde activiteiten worden ingevuld.  
De invulling is onafhankelijk van eventueel nog aanwezige, kleinere gebreken. In dit geval wordt een conditie 2 ingevuld, ervan uitgaande dat het een kozijn betreft met een geringe veroudering.

De invulling op het formulier ziet er nu als volgt uit:

KOZIJNWERK BUITEN										
Constructie (Kozijn/raam bu.)	Element	Gebrek			CVO	Herstelactiviteit 1/2			CNO	
	nummer	code	int.	omv.	score	code	hvh.	%	score	
	1	3	3	2	3	1		2	X X X	2
						6		1	X X X	

### voorbeeld B

#### Schilderwerk, dekkend systeem

De kozijnen uit voorbeeld A zijn geschilderd met een dekkend verfsysteem. Het schilderwerk vertoont over 5 m<sup>2</sup> van het oppervlak kale delen en het gehele oppervlak krijgt licht. Van het totale oppervlak, 28 m<sup>2</sup>, is 2 m<sup>2</sup> vervangen. Het schilderwerk hierop dient niet meegerekend te worden, daar vervangen van kozijnen inclusief schilderwerk is.

#### De uitwerking vindt als volgt plaats:

1. Bij kozijnwerk buiten, schilderwerk, wordt in veld 1 het element ingevuld; 1 = dekkend systeem.
2. In de velden 2, 3 en 4 wordt de gebrekscode, de intensiteit en de omvang van het gebrek, ingevuld. Daar het hier twee gebreken betreft en er slechts één gebrek kan worden ingevuld, dient alleen het meest ernstige gebrek ingevuld te worden. Dit kan bepaald worden aan de hand van de positie in de gebrekenlijst; een lagere gebrekscode houdt een ernstiger gebrek in. In dit geval dient dus te worden ingevuld:
  - gebrekscode: 3 = kale delen/afbladdering
  - intensiteit: 3 = eindstadium
  - omvang: 3 = 10-30% (5 van 26 m<sup>2</sup>).
3. In veld 5 wordt de conditie voor onderhoud ingevuld.
  - ernstig gebrek, I = 3, O = 3 : CVO = 4.
4. In veld 6 worden de benodigde herstelactiviteiten ingevuld. Omdat minder dan 30% van het oppervlak kaal is, kan volstaan worden met een vervolgsysteem schilderwerk.

- Veld 6a/71/8a
    - Activiteit 1:  
Activiteitcode 2: vervolgsysteem.  
Hoeveelheid activiteit: 26 m<sup>2</sup> (28 m<sup>2</sup> min 2 m<sup>2</sup>).  
Opslagpercentage: -
    - Activiteit 2: geen invulling (of 9 (=elders opgenomen)).
5. In veld 9 wordt de ingeschatte conditie na onderhoud ingevuld. Na een vervolgsysteem zullen er geen gebreken meer aanwezig zijn; conditie na onderhoud is 1.

De invulling op het formulier ziet er nu als volgt uit:

KOZIJNWERK BUITEN										
Schilderwerk	Element	Gebrek			CVO	Herstelactiviteit 1/2			CNO	
	1	3	3	3	4	2	2	6	X X X	1
	nummer	code	int.	omv.	score	code	hvh.		%	score
						X				
						code	hvh.		%	

### voorbeeld C

#### Plat dak, bedekt met een bitumineuze dakbedekking

Het dak op een eengezinswoning, 40 m<sup>2</sup>, vertoont op een aantal plekken blazen en craquelé over het gehele dakvlak (de inlage is nog niet zichtbaar).

#### De uitwerking vindt als volgt plaats:

1. Bij dak, afwerking, wordt in veld 1 het element ingevuld; 1 = plat-bitumen/teer.
2. In de velden 2, 3 en 4 wordt het gebrek, de omvang en de intensiteit van het gebrek ingevuld. Het ernstigste gebrek van de twee gebreken is het voorkomen van blazen. Het voorkomen van craquelé over het gehele oppervlak wordt niet opgenomen, maar weegt wel mee in de bepaling van de benodigde activiteit.
  - gebrekscode: 3 = blazen
  - intensiteit: 3 = eindstadium
  - omvang: 2 = 2-10%.
3. In veld 5 wordt de conditie voor onderhoud ingevuld:
  - ernstig gebrek, I = 3, O = 2 : CVO = 3.
4. In veld 6 wordt de benodigde activiteit ingevuld. Omdat er in dit geval twee gebreken zijn moeten deze beide in de bepaling van de activiteit meegenomen worden. Omdat naast de blazen tevens duidelijke tekenen van veroudering zichtbaar zijn (craquelé), dient er een overtrek aangebracht te worden.

- Veld 6a/7a/8a
  - Activiteit 1:  
 Activiteitcode 2: aanbrengen overtrek.  
 Hoeveelheid activiteit: 40 m<sup>2</sup> (het gehele oppervlak).  
 Opslagpercentage: -
  - Activiteit 2: geen invulling.

5. In veld 9 wordt de ingeschatte conditie na onderhoud ingevuld. Na een overtrek zullen er over het algemeen geen gebreken meer voorkomen. Conditie na onderhoud = 1.

De invulling op het formulier ziet er nu als volgt uit:

Dak												
Atwerking (bedekking)	Element	Gebrek			CVO	Herstelactiviteit 1/2			CNO			
	1	3	3	2	3	2	4	0	X	X	X	1
	nummer	code	int.	omv.	score	code	hvh.		%			score
						X						
						code	hvh.		%			



## Voorbeeldrapportage AWK



<b>Bouwdeel</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Int. Omv. CVO Activiteit</b>	<b>Hvh Ehd Kosten</b>	<b>CNO Opmerking</b>
- Dekkend systeem <b>Totaal gesloten gevel</b>				
<b>Kozijnwerk buiten</b>				
Constructie				
- Zachthout				
- Aluminium				
Uitrusting				
- Deuren zachthout				
- Deuren aluminium				
Afwerking / beglazing				
- Enkel glas				
- Dubbel glas				
- Paneelvulling				
Afwerking				
- Dekkend systeem				
- Transparant systeem				
<b>Totaal kozijnwerk buiten</b>				
<b>Dak</b>				
Constructie				
- Kapconstructie hout				
Uitrusting				
- Goot				
- Dakkapel				
Afwerking				
- Keramische pannen				
- Dakbedekking bitumen				
Schilderwerk				
- Dekkend systeem				
<b>Totaal dak</b>				
<b>Balkon / Galerij</b>				
Constructie				
- Hout				

<b>Bouwdeel</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Int. Omv. CVO Activiteit</b>	<b>Hvh Ehd Kosten</b>	<b>CNO Opmerking</b>
Uitrusting - Hekwerk hout				
Afwerking - Vloerafwerking zink				
Schilderwerk - Dekkend systeem <b>Totaal balkon / galerij</b>				
<b>Vloer</b> Constructie - Hout				
Uitrusting - Hekwerk hout				
Afwerking - Vloerafwerking zink <b>Totaal balkon / galerij</b>				
<b>Wand</b> Constructie - Hout				
Uitrusting / trappen - Hekwerk hout				
Afwerking - Vloerafwerking zink <b>Totaal wand</b>				
<b>Plafond</b> Afwerking - Pleisterwerk <b>Totaal plafond</b>				
<b>Kozijnwerk binnen</b> Constructie - Hout				

<b>Bouwdeel</b>	<b>Gebrek</b>	<b>Int. Omv. CVO</b>	<b>Activiteit</b>	<b>Hvh Ehd Kosten</b>	<b>CNO Opmerking</b>
Uitrusting / trappen - Hekwerk hout					
Afwerking - Vloerafwerking zink <b>Totaal kozijnwerk binnen</b>					
<b>Electrotechnische / Werktuigbouwkundige installaties</b>					
Constructie - Hout					
Uitrusting - Hekwerk hout					
Afwerking - Vloerafwerking zink					
Schilderwerk - Dekkend systeem <b>Totaal electrotechnische / werktuigbouwkundige installaties</b>					
<b>Bouwkundige installaties</b>					
Constructie - Hout					
Uitrusting - Hekwerk hout					
Afwerking - Vloerafwerking zink					
Schilderwerk - Dekkend systeem <b>Totaal bouwkundige installaties</b>					