



Rapport second opinion sloop-nieuwbouw Simonstraat eo te Delft

Projectnaam: Second opinion sloop-nieuwbouw/renovatie Simonsstraat Delft
Projectnummer: 20250329
Versie en datum: 1, 13 oktober 2025



Versie 1, 13 oktober 2025
Projectnummer: 20250329

Stichting Woonbron Vastgoedontwikkeling & Realisatie
Second opinion sloop-nieuwbouw/renovatie Simonsstraat Delft

Onderdeel: Rapportage

Opdrachtgever:

- Stichting Woonbron
Postbus 2346
3000 CH ROTTERDAM
Telefoon: 088 – 966 09 00
Yrieffe@woonbron.nl

woonbron!

Contactpersoon:

- de heer Y. Rieffe

Door:

- Alphaplan bv
Henry Dunantweg 4
2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN
Telefoon: 0172 - 484 000
E-mail: ageels@alphaplan.nl

alphaplan | ESG

Contactpersonen:

- de heer A. Geels
- de heer J.W. Radstake

Opsteller:



A. Geels
projectleider

Geautoriseerd door:



J.W. Radstake
inspecteur

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Vraagstellingen en randvoorwaarden	4
1.2	Onderzoeksmethoden	5
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Versiebeheer	5
2	Complexgegevens.....	6
3	Resultaten	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Bevindingen	8
3.3	Maatregelen en risico's	10
3.4	Samenvatting verstrekte documenten	12
4	Conclusie en aanbevelingen	14

Bijlagen:

- I Asbestinventarisatie
- II Inspectierapportage

1 Inleiding

Algemeen

Stichting Woonbron heeft Alphaplan adviseurs in bouwen opdracht verleend voor het uitvoeren van een second opinion over een project met sloop-nieuwbouw en renovatie van een complex gelegen aan de Simonsstraat e.o. te Delft.

U bent bezig met een gebiedsontwikkeling van 103 beneden-/bovenwoningen en twee bedrijfsruimten in Delft, gelegen aan de:

Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32 (blok 1), 33 t/m 81 (blok 6)

Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 (blok 2)

Simonsstraat 1 t/m 77 (blok 4 en 5) & 18 t/m 32 (blok 3)

Dit complex is opgedeeld in zes blokken. Voor blok 1 t/m 3 heeft u de keuze gemaakt om woningen samen te voegen en te verkopen. Blok 4 en 5 bent u voornemens te amoveren en nieuwbouw te realiseren. Voor blok 6 is de keuze van renoveren gemaakt. De keuzes zijn tot stand gekomen na van het uitvoeren en vergelijken van meerdere technische onderzoeken.

Momenteel bent u in gesprek met de bewoners. De reacties zijn kritisch. De situatie vraagt om een second opinion van een onafhankelijke partij. In dit kader heeft u Alphaplan gevraagd een onderzoek te starten.

De resultaten van dit onderzoek zijn in dit rapport omschreven.

1.1 Vraagstellingen en randvoorwaarden

Op basis van de besprekingen met de opdrachtgever heeft Alphaplan de volgende vraagstellingen voor het onderzoek geformuleerd:

- Wat is de huidige technische staat van de blokken 1 t/m 5?
- Welke risico's op het gebied van veiligheid en gezondheid spelen in de woningen?
- Zijn de al gedane onderzoeken door derden volledig en wat is de samenhang van deze rapportages?
- Wat geeft de inhoud van de al gedane inventarisaties en opnames door derden weer en welke eventuele aanvullingen zijn benodigd?

Randvoorwaarden en uitgangspunten hierbij zijn:

- Het onderzoek betreft de blokken 1 t/m 5.
- Om de technische staat te bepalen, is een inspectie uitgevoerd. De inspectie is een visuele quickscan, waarbij geen destructieve handelingen zijn verricht.
- De visuele inspecties zijn uitsluitend vanaf fysiek bereikbare gebieden onder veilige omstandigheden uitgevoerd.
- De woningopnames hebben op aangeven van de opdrachtgever in een viertal woningen plaatsgevonden.
- Voor het advies over de ingrepen en de maatregelen wordt een toelaatbaar onderhoudsniveau gehanteerd, vergelijkbaar met conditie 3 (redelijke staat) uit NEN 2767-1: Conditie meting. Dit betekent dat de functievervulling van de bouw- en installatiedelen niet in gevaar mag zijn, maar plaatselijke (tijdelijke) verstoringen toelaatbaar zijn. Veroudering mag duidelijk zichtbaar zijn en plaatselijke tot regelmatige materiaal aantasting is acceptabel. Bij ernstige gebreken, functionele aantasting of falen, algemene aantasting en risicovolle gebreken wordt ook advies gegeven.
- Het onderzoek betreft de technische onderhoudsstaat en een risicobeoordeling van de bouw- en installatiedelen. Noodzakelijke aanpassingen om aan de wet- of regelgeving te voldoen, een brandveiligheidsscan, een toets Bbl, (installatie)keuringen et cetera worden niet specifiek uitgevoerd, maar kunnen wel een vervolgdadvies zijn.

- Tijdens het vooronderzoek hebben wij geconstateerd dat de asbestrisico's nog onvoldoende in kaart zijn gebracht. Alphaplan heeft hiervoor een aanvullende opdracht verkregen voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie. De bevindingen hiervan worden kort in deze rapportage weergegeven en als bijlage is de asbestrapportage toegevoegd.

1.2 Onderzoeksmethoden

Voor het onderzoek zijn de volgende onderzoeksmethoden gevolgd:

- Bestudering van de door de opdrachtgever verleende gegevens, zijnde:
 - Plattegrondtekeningen van de woningtypen A en C.
 - Situatietekening met de woningtypeaanduiding.
 - Diverse rapportages, verstrekt op 22 mei 2025.
- Visuele inspectie in de woningen.
De volgende woningen zijn bezocht:
 - Simonsstraat 29
 - Jan Willem Frisostraat 4
 - Jan Willem Frisostraat 22
 - Frederik Hendrikstraat 71

De overige woningen zijn enkel vanaf de buitenzijde op straatniveau geïnspecteerd.

Achtergevels van de woningen zijn beperkt geïnspecteerd, doordat deze enkel via de woningen zijn te bereiken.

De begane grondvloeren waren nauwelijks tot niet te inspecteren, vanwege de niet-toegankelijkheid.

Daardoor hebben wij geen totaalbeeld van de status van de begane grondvloeren kunnen verkrijgen.

Wel is duidelijk dat de begane grondvloeren die wel deels te inspecteren waren, door vocht zijn aangetast en dat er zwamvorming aanwezig is. Dit verdient nader onderzoek.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de complexgegevens beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de inspectieresultaten.

In hoofdstuk 4 staan de conclusie en aanbevelingen beschreven.

Bijlage I bevat de rapportage conditiemeting van de opname.

Bijlage II bevat de rapportage asbestinventarisatie.

1.4 Versiebeheer

Versie	Datum	Wijzigingen
Versie 1	13 oktober 2025	Initiële versie

2 Complexgegevens

Naam complex:	Wippolder
Adres:	Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32 (blok 1) Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 (blok 2) Simonsstraat 1 t/m 77 (blok 4 en 5) & 18 t/m 32 (blok 3) Totaal 80 woningen
Plaats:	Delft
Bouwjaar:	Omstreeks 1916-1920
Type bouw:	Traditioneel, bakstenen buitenmuren, steenachtige binnenmuren, hellende houten kapconstructie met pannen.



Afbeelding 1: Simonsstraat, blok 5



Afbeelding 2: Simonsstraat, blok 4



Afbeelding 3: Jan Willem Frisostraat, blok 2



Afbeelding 4: Frederik Hendrikstraat, blok 1



Afbeelding 5: Simonsstraat, blok 3



Afbeelding 6: Situatie

3 Resultaten

3.1 Algemeen

Het gehele plan bestaat uit 6 blokken van in totaal 105 woningen gelegen in de wijk wippolder te Delft. Dit onderzoek betreft alleen de blokken 1 t/m 5. Het programma, zoals dat door de opdrachtgever Woonbron is opgesteld, is als volgt:

- Blok 1 t/m 3: Verticaal samenvoegen van 40 beneden-/bovenwoningen om zo te komen tot de verkoop van 20 kluswoningen.
- Blok 4 en 5: Gehele sloop van 40 woningen en het realiseren van ongeveer 51 nieuwe appartementen.
- Blok 6: Het renoveren en verduurzamen van 25 beneden-/bovenwoningen.

Het rapport heeft tot doel de onderhoudstoestand van de woningen in kaart te brengen.

Hieronder staan de gemiddelde conditiescores van de geïnspecteerde woonblokken op hoofdgroep van de elementen weergegeven:

NLSfb	Hoofdgroep	Conditie-score
21	Buitenwanden	4
23	Vloeren	4
24	Trappen en hellingen	2
27	Daken	3
31	Buitenwandopeningen	3
32	Binnenwandopeningen	3
37	Dakopeningen	3
41	Buitenwandafwerkingen	4
46	Schilderwerk	4
47	Dakafwerkingen	3
51	Warmteopwekking	3
52	Afvoeren	2
54	Gassen	3
56	Warmtedistributie	3
57	Luchtbehandeling	4
61	Centrale elektro voorz.	3
65	Beveiliging	1
73	Vaste keukenvorz.	2
74	Vaste sanitaire voorz.	3
99	Algemeen	3

3.2 Bevindingen

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in vier woningen gelegen aan de Simonsstraat 29, Jan Willem Frisostraat 4, Jan Willem Frisostraat 22 en de Frederik Hendrikstraat 71 te Delft. De overige woningen van de blokken 1 t/m 5 zijn vanaf de straatzijde aan de buitenzijde geïnspecteerd.

De uiteindelijke conditiescores variëren van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht), waarbij de meeste scores tussen de 3 en 4 liggen. Hieronder volgt een verkorte samenvatting van wat verder in het als bijlage toegevoegde rapport conditiemeting wordt weergegeven.

Gevels

In de niet-geïsoleerde buitengevels zijn regelmatig constructieve scheuren en uitdrukschade in de steensmuren geconstateerd. Mogelijk zijn deze veroorzaakt door verzakkingen, ontbrekende lateien boven de gevelopeningen of scheefstand van de verdiepingsvloeren. Deze laatste oorzaak zorgt ervoor dat de verankering van de vloeren het metselwerk naar buiten toe wegdrukt. Het voegwerk in de gevels is vaak uitgespoeld of afwezig.

Aanvullend op mogelijke constructieve gebreken kan ook gezegd worden dat bouwkundig gezien 'scheurvorming' met een breedte groter dan 0,4 mm een gebrek is. Dit heeft te maken met een mogelijke capillaire werking van een naad of barst bij een breedte van 0,4 mm met een druppel water. In de praktijk is dan nog geen sprake van lekkage. Hiervoor is meer nodig, bijvoorbeeld een bepaalde hoeveelheid doorlaat. Bij een scheurbreedte kleiner dan 0,4 mm kan een druppel water de constructie niet binnendringen. Aanvullend kan worden gekeken wat de breedte is van de diverse scheuren in de gevels.

Gesteld kan worden dat de scheuren met een breedte tot 0,4 mm over het algemeen acceptabel zijn. Er is nog geen gebrek.

Houten vloeren

De houten vloeren van de verdiepingen zijn niet visueel beoordeeld, omdat ze zowel van de onderzijde als de bovenzijde niet waarneembaar waren. Wel is bij de diverse woningen duidelijk scheefstand geconstateerd. De vloeren op de woonverdiepingen hellen af richting de voorgevel, wat zich uit in (zoals hierboven beschreven) scheurvorming en het uitspatten van het metselwerk in de buitengevels. De zoldervloeren worden plaatselijk als hobbyruimte/verblijfsruimte gebruikt en zijn mogelijk overbelast t.o.v. waarop ze zijn berekend.

In totaal zijn twee benedenwoningen geïnspecteerd, waarbij bij één woning in de houten balklaag rondom het kruipluik houtrot is geconstateerd. Geconstateerd is dat er vocht in de kruipruimte aanwezig is en er geen of nauwelijks ventilatie is. Dit resulteert in aantasting van de houten vloerconstructie door houtrot en mogelijk zwamvorming.

Bij Frederik Hendrikstraat 32 is een gemetselde vloer aanwezig, waarvan de stalen liggers door corrosie zijn aangetast. Ook zijn de daar aanwezige leidingen sterk gecorrodeerd.

De stalen liggers, die onderdeel zijn van de gemetselde vloeren, zijn tevens door corrosie aangetast.

Daken

De schoorstenen zijn vanaf het maaiveld niet voldoende te inspecteren. Wel is geconstateerd dat er scheurvorming aanwezig is.

Bij de dakkapellen is geconstateerd dat de afdichtingen deels in lood en deels in asbesthoudende loodvervangers zijn uitgevoerd (zie asbestrapportage). Beide materialen verkeren in een verweerde staat.

De goten zijn vanaf straatniveau beoordeeld. Geconstateerd is dat er op diverse plekken houtrot aanwezig is, met duidelijk waarneembare sporen van lekkage. Het sterke vermoeden is dat er, ook in de achterliggende constructie, meer houtrot aanwezig is dan vanaf maaiveld is waar te nemen. Ook gezien het achterstallige onderhoud van het schilderwerk is het houtwerk in een slechte staat en onvoldoende beschermd tegen weersinvloeden.

De dakramen van de geïnspecteerde woningen vertonen sporen van houtverwerking en zijn verouderd.

De bitumineuze dakbedekking op de platte daken is sterk verouderd. Verder is er sprake van foutief afschot; de hemelwaterafvoeren zitten op het hoogste punt, waardoor er plasvorming optreedt. Door de veroudering en de wateraccumulatie is er een grote kans op lekkages.

Buitengevelkozijnen

De aanwezige kunststof buitenkozijnen zijn in de originele houten kozijnen gemonteerd. Op basis van het jaartal van de beglazing is het vermoeden dat deze in 1983 zijn geplaatst. De kozijnen zijn door veroudering verkleurd.

Onder de kunststofkozijnen bevinden zich betonnen waterslagen. Deze zijn in het verleden geschilderd en nu fors aan het afbladderen. Ook vertonen de waterslagen diverse beschadigingen en zijn er stukken vanaf.

De houten buitengevelkozijnen vertonen op diverse plekken houtrot, zowel bij de draaiende delen als in de kozijnen zelf.

Installaties

In de woningen is geen mechanische ventilatie aanwezig. Ze zijn uitsluitend van natuurlijke ventilatie voorzien. Dit heeft tot gevolg dat in de badkamers, toiletten en keukens niet of niet voldoende wordt geventileerd. Geconstateerd is dat er vochtschade optreedt en er plaatselijk schimmelvorming aanwezig is.

De cv-ketels in de geïnspecteerde vier woningen verschillen van bouwjaar (2006 t/m 2024), wat mogelijk een aanduiding geeft van een sterk verloop van de levensduur in de woningen.

Ook waren er geen zichtbare koolmonoxidemelders aanwezig.

De groepenkasten in de meterkasten zijn sterk verouderd en nog voorzien van smeltzekeringen. Gezien het hedendaagse gebruik van apparaten in de woningen zijn ook de vier groepen onvoldoende.

Brandveiligheid

Gebleken is dat in de bezochte woningen de brandveiligheid niet op orde is. Aannemelijk is dat dit bij de overige woningen ook zo is. Rookmelders zijn niet aanwezig of verouderd. De kans op brandoverslag en branddoorslag is bijna overal aanwezig, Zowel horizontaal als verticaal tussen de verschillende woningen. De meterkasten zijn niet voldoende brandveilig evenals de woningscheidende verdiepingsvloeren en trappen. De horizontale brandveiligheid tussen de woningen is bij de kapconstructie niet afdoende. Hoe dit zit ter hoogte van de verdiepingsvloeren is zonder destructief onderzoek niet te constateren.

In de woonkamer bij Frederik Hendrikstraat 71 is een brandgevaarlijke plafonduafwerking in de vorm van een kunststofschootjes afwerking aanwezig.

Binnenmuren

In de woning Johan Willem Frisostraat 28 is scheurvorming in de dragende binnenmuur waargenomen. De oorzaak zit waarschijnlijk in het verzakken van de woning.

Inrichting

Van de keukens, badkamers en toiletten in de geïnspecteerde woningen kan worden gezegd dat deze uiteenlopen qua bouwjaar en deels verouderd zijn, maar nog wel functioneel.

3.3 Maatregelen en risico's

Hieronder staat een samenvatting van de gemiddelde conditiescores van de elementen met de maatregelen en risico's weergegeven:

Element	Conditie	Maatregelen	Risico
Buitenschilderwerk waterslagen beton	5	Vervangen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel laag, veiligheid laag, esthetica ernstig
Gevelconstructie metselwerk	4	Herstellen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel matig, veiligheid matig, esthetica matig

Element	Conditie	Maatregelen	Risico
Vloerconstructie, hout, verdieping	4	Scheefstand, monitoren	Functioneel gering, veiligheid matig, esthetica matig
Vloerconstructie, hout, begane grond	4	Houtrot, herstellen/vervangen bij planmatig onderhoud incl. ventilatie	Functioneel ernstig, veiligheid matig
Vloerconstructie, metselwerk	4	Corrosie aan stalen dragende onderdelen. Vervangen bij planmatig onderhoud	Functioneel ernstig, veiligheid ernstig
Gootconstructie	4	Houtrot, losse onderdelen. Vervangen bij planmatig onderhoud.	Functioneel ernstig, veiligheid ernstig, esthetica ernstig
Kozijn buiten hout	4	Houtrot, grote schilderbeurt, hang- en sluitwerk. Vervangen bij planmatig onderhoud	Functioneel matig, veiligheid matig, esthetica ernstig
Kozijnen buiten kunststof	3	Verkleuring, vervangen tijdens planmatig onderhoud	Esthetica & techniek matig
Gevelafwerking voegwerk	4	Uitgespoeld, vervangen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel ernstig, veiligheid matig, esthetica ernstig
Dakbedekking	4	Sterk verouderd, foutief afschot, verhoogd risico lekkages. Vervangen tijdens planmatig onderhoud.	Functioneel gering, veiligheid matig, esthetica matig
Luchtbehandeling	4	Onvoldoende ventilatie, uitsluitend natuurlijke ventilatie, vochtschade. Vervangen/aanbrengen bij planmatig onderhoud.	Functioneel matig, veiligheid matig, esthetica ernstig
Brandveiligheid	4	Niet of onvoldoende aanwezig. Tijdens planmatig onderhoud aanbrengen	Veiligheid ernstig
Lood en loodvervangers opgaand werk	3	Verwerking, asbesthoudende loodvervangers. Tijdens planmatig onderhoud.	Functioneel gering, veiligheid matig, esthetica gering
Binnenwand algemeen	3	Scheuren constructief. Monitoren.	Functioneel gering, veiligheid gering, esthetica gering
Dakconstructie	3	Scheuren niet constructief, verouderde constructie. Handhaven.	Esthetica & techniek gering
Dakkapel	3	Houtrot, herstel bij planmatig onderhoud	Functioneel ernstig, esthetica ernstig
Dakraam hout	3	Verwerking. Vervangen tijdens planmatig onderhoud.	Functioneel gering, veiligheid gering, esthetica gering

Element	Conditie	Maatregelen	Risico
Dakpannen, keramisch	3	Ontbreken en deformatie. Herstel ontbrekende en herstel tijdens planmatig onderhoud	Functioneel ernstig/matig, veiligheid matig, esthetica matig
Cv-ketels	3	Verval meer dan 75% van levensduur. Vervanging tijdens planmatig onderhoud.	Functioneel matig, veiligheid gering, toename reparatieverzoek ernstig
Hemelwaterafvoeren	3	Corrosie metalen en foutieve uitvoering. Vervangen tijdens planmatig onderhoud.	Functioneel matig, toename reparatieverzoek ernstig
Gasleiding installatie	3	Gasmeters verouderd, vervangen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel gering, veiligheid gering, toename reparatieverzoek gering
Groepenkast	3	Verval meer dan 75% van de levensduur, sterk verouderd en onvoldoende groepen.	Functioneel matig, veiligheid gering, toename reparatieverzoek matig
Toiletinrichting	3	Verouderd, functioneel. Vervangen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel gering, esthetica matig, toename reparatieverzoek gering
Badkamerinrichting	3	Verouderd, functioneel. Vervangen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel gering, esthetica matig, toename reparatieverzoek gering
Keukeninrichting	2	Verouderd, functioneel. Vervangen tijdens planmatig onderhoud	Functioneel gering, esthetica matig, toename reparatieverzoek gering

3.4 Samenvatting verstrekte documenten

Hieronder volgt een korte samenvatting van alle documenten die door Woonbron in de e-mail van 22 mei 2025 zijn aangeleverd.

Bouwkundige staat

Vanuit de rapportages ten aanzien van de bouwkundige staat van de woningen kan worden opgemaakt dat deze redelijk is, maar dat er sprake is van achterstallig onderhoud aan diverse elementen zoals:

- Dakbedekking: Herstel binnen 1-2 jaar, lekkages en geen of slecht afschot.
- Buitenschilderwerk: Achterstallig onderhoud, houtrot herstel en schilderen heeft hoge prioriteit.
- Badkamers 80% gedateerd, toiletten 63% gedateerd en keukens 55% gedateerd.
- Installaties: Cv-ketels (ketels zijn hun economische levensduur gepasseerd) en elektra (verouderde groepenkasten en vaak zonder aardlekschakelaar, zie ook veiligheid).
- Dakgoten: Lekkages en houtrot.
- Gevels metselwerk: Scheurvorming.
- Ontbrekende lateien boven gevelopeningen.
- Scheefstand verdiepingsvloeren.
- Veiligheid: Brandveiligheid zeer weinig tot geen maatregelen (horizontale en verticale scheidingen tussen de woningen), doorvalbeveiliging op 1^e etage ontbreekt, rookmelders ontbreken, verouderde elektra.
- Begane grondvloeren: Vocht in de kruipruimten, geen ventilatie, houtrotaantastingen en zwamvorming en bruinrot. Zeer beperkte hoogte en weinig toegangsmogelijkheden.

Fundering

- Uit de rapportage van Wareco komt naar voren dat op basis van een funderingsonderzoek er een fundering op staal bij de woningen aanwezig is. Er zijn geen gebreken bij de funderingsconstructie zelf geconstateerd.
- In een aantal woningen is in pandig scheurvorming geconstateerd dat te herleiden is naar het functioneren van de fundering. Op basis van de richtlijnen worden deze beoordeeld als klein.
- Bij de gevelinspecties zijn ook scheurvormingen bij diverse woningen geconstateerd, die op basis van de richtlijnen tussen matig en groot worden beoordeeld.
- Scheefstandmetingen geven aan dat bij vier geveldelen de architectonische schade overschreden wordt en bij één geveldeel wordt zelfs de constructieve schade overschreden.
- Er worden vele ongelijkmatige zakkingen geconstateerd die qua afwijkingen uiteenlopen van nihil tot groot (17 cm).

De verschillen in de mate van verzakking is naar verwachting tot stand gekomen door de lokale verschillen in de geotechnische draagkracht van de ondergrond. Met andere woorden, de variatie in de grondlagen van het bodempakket (zand, veen en klei). Veen en in mindere mate klei zijn eigenlijk ongeschikt voor het toepassen van een fundering op staal. Er kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst ook bij gelijkblijvende omstandigheden enige aanvullende ongelijkmatige zakkingen tot stand kunnen komen. Het advies vanuit Wareco is om de panden niet te verzwaren of eventuele verzwaringen tot een minimum te beperken. Wijzigingen in de belastingen en/of het gebruik kunnen leiden tot het ontstaan van aanvullende ongelijkmatige zakkingen. Het aanbrengen van extra isolatie zal niet leiden tot aanvullende ongelijkmatige zakkingen. De fundering wordt als matig beoordeeld en de handhavingstermijn bij gelijkblijvende omstandigheden op minimaal 25 jaar gesteld.

Bouwfysisch

De woningen zijn variabel gelabeld van energielabel D tot F. De thermische schil is slecht door niet-geïsoleerde vloeren, daken, gevels en koudebruggen. Ventilatie is in de kruipruimten niet aanwezig, waardoor er risico op vochtproblemen en schimmel is. In de woningen is een beperkte mogelijkheid van natuurlijke ventilatie, waardoor ook hier vochtproblemen kunnen ontstaan. Gezien de bouwperiode is er geen aandacht gegeven aan de akoestiek, oftewel de gehorigheid tussen de woningen. Vooral bij de houten verdiepingsvloeren zowel verticaal als horizontaal via de bouwmuren. Aanbevelingen worden gedaan om de vloeren, daken en gevels naar een Rc van 2,5 te isoleren. De woningen dienen te worden voorzien van een mechanische ventilatie met CO₂-sturing en zelfregelende ventilatieroosters in de buitengevel. De buitenkozijnen dienen technisch nader te worden beoordeeld of handhaving rendabel is. In elk geval dient de verouderde beglazing te worden vervangen en de kierdichting te worden verbeterd. Optionele verbetermaatregelen zijn: het aanbrengen van pv-panelen, een hybride warmtepomp, triple beglazing of een WTW-ventilatie.

4 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van alle verstrekte rapportages en bevindingen van de betrokken partijen, en in het licht van de rapportage van Alphaplan – welke is opgesteld volgens de NEN 2767-methodiek – kan worden geconcludeerd dat er een redelijk vergelijkbaar beeld wordt geschetst van de conditie van de woningen, met een duidelijke overlap in de waargenomen problemen. Overall vertonen de woningen achterstallig onderhoud, zowel binnen als buiten. Voor het behoud van de woningen op de langere termijn, dienen algehele verbetermaatregelen te worden getroffen zoals o.a.:

- Verduurzamingsmaatregelen (o.a. de complete schil naar een Rc van 2,5 brengen)
- Vervanging van de badkamers, keukens en toiletten
- De brandveiligheid op orde brengen
- De geluidsisolatie tussen de woningen verbeteren
- Mechanische ventilatie aanbrengen
- Vervanging van de buitenbeglazing

Van de fundering kan worden gesteld dat deze op dit moment stabiel is, maar gevoelig is voor belastingverhogingen. Bij gelijkblijvende omstandigheden wordt er een handhavingstermijn van minimaal 25 jaar verwacht.

De aanname van gelijkblijvende omstandigheden vormt echter een onzekere variabele. Dit brengt een aanzienlijke beperking met zich mee ten aanzien van de benodigde ingrepen aan de woningen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en wooncomfort op de langere termijn.

Daarnaast bestaat er onzekerheid over het gedrag van de bestaande fundering bij een mogelijke verhoging van de belasting, in combinatie met de ongeschikte ondergrond. Omdat de fundering op staal is gefundeerd op een slappe ondergrond (veen/klei), kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst – zelfs bij ogenschijnlijk stabiele omstandigheden – aanvullende ongelijkmatige zettingen optreden.

Ook blijft onzeker in welke mate een minimale gewichtstoename acceptabel is. Dit roept vragen op over de impact van extra isolatie: betreft dit alleen de daken, of ook bijvoorbeeld voorzetwanden en het brandwerend in orde brengen van de verdiepingsvloeren met extra gipsplaten, fermacell-platen of een zwevende dekvloer ten behoeve van geluidsisolatie?

De verwachting is dat bij het (deels) uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden er geen sprake meer is van een beperkte gewichtstoename en er dus waarschijnlijk sprake zal zijn van funderingsherstel. Aandachtspunt is bij de eventuele verkoop van de 20 kluswoningen van de blokken 1, 2 en 3 is dat ook hier sprake is van fundatieherstel bij verhoging van de belasting volgend uit het geschikt maken voor toekomstige en langdurige bewoning. Ook zal richting de potentiële kopers moeten worden gecommuniceerd over de status (aantastingen) van de begane grondvloeren.

Voor de blokken 4 en 5 zou een strategische keuze kunnen zijn dat gezien de combinatie van problemen met de fundering, bouwkundige gebreken, brandveiligheid, verduurzamingsmaatregelen en de daaraan gekoppelde impact op de woonfunctie, dat sloop/nieuwbouw een realistische en toekomstbestendige optie zou kunnen zijn. Bij de overweging om tot renovatie over te gaan, zal dit integraal en met funderingsherstel moeten worden aangepakt. Daarentegen kan er ook een tactische keuze worden gemaakt en een meerjarenplan worden opgesteld met scenario's voor renovatie versus sloop. Daarbij zal een kosten-batenanalyse moeten worden uitgevoerd op basis van technische levensduur, investeringskosten en exploitatie. In beide keuzes komt het voor de blokken 4 en 5 aan op een financiële afweging in combinatie met een efficiëntere indeling van wonen en toekomstbestendigheid.

Uiteindelijk zal er moeten worden gecommuniceerd naar de bewoners welke keuze er wordt gemaakt en met welke argumentatie. In dat kader is een vervolgonderzoek vanuit de constructeur aan te bevelen om aanvulling te geven op de strategische en tactische keuze.

Wat echter een grotere uitdaging is om een plausibele verklaring te kunnen afgeven naar de bewoners van de blokken 4 en 5 is waarom de blokken 1, 2 en 3 wel kunnen worden gehandhaafd en worden verkocht, ondanks dat de status van al deze blokken redelijk gelijkwaardig is.

Tot slot adviseren wij om vervolgonderzoeken uit te voeren voor:

- Aanvulling op de rapportage van de constructeur: Wat wordt verstaan onder minimale toename belasting en vallen de genoemde werkzaamheden t.b.v. renovatie hieronder?
- Nader onderzoek naar de status van de begane grondvloeren van de blokken 1 t/m 6.

Bijlage I

Asbestinventarisatie

**Rapportage
asbestinventarisatie**

Projectnaam : Sloop-nieuwbouw/renovatie Simonsstraat Delft
Projectnummer : 20250329
Versie en datum : 28 augustus 2025



Versie 1, 28 augustus 2025
Projectnummer: 20250329

Asbestinventarisatie
Jan Willem Frisostraat 4
te Delft

Onderdeel: Asbestinventarisatierapport

Oprichtgever:

- Woonbron
Aart van der Leeuwlaan
2624 LD DELFT
Telefoon : (088) 96 600 42
E-mail : mdalhuijsen@woonbron.nl

Contactpersoon:

- de heer M. Dalhuijsen

Uitvoerende inventarisatiebedrijf:

- Alphaplan
Henry Dunantweg 4
2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN
Telefoon : (0172) 48 40 00
E-mail : mail@alphaplan.nl
Ascertainmentcode : 07-D070054.01

Contactpersoon:

- Dhr. J.W. Radstake



Autorisatie door:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sce Marks'.

De heer S. Marks (51E-230924-513175)
technisch eindverantwoordelijke

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.W. Radstake'.

De heer. J.W. Radstake (51E-160323-412060)
deskundig inventariseerder asbest

Reikwijdte en geschiktheid asbestinventarisatierapportage

Omvang reikwijdte

- Gehele bouwwerk of gehele object
- Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Omvang geschiktheid

- Geschikt voor de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Risicobeoordeling

- risicobeoordeling ten behoeve van asbestinventarisatie (SMART)
- risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN2991:2015)

Datum interne autorisatie: 28 augustus 2025

Indien deze asbestinventarisatierapportage bij de voorbereiding van het daadwerkelijk verwijderen van de asbesthoudende materialen ouder is dan drie jaar, dan dient deze rapportage te worden getoetst aan de actualiteit.

Samenvatting

In opdracht van de heer M. Dalhuijsen van Woonbron heeft Alphaplan een asbestinventarisatie uitgevoerd in een viertal woningen aan Jan Willem Frisostraat 4 te Delft. Het onderzoek is uitgevoerd op 17 juli 2025 conform de eisen zoals vastgelegd in het werkveldspecifieke certificatieschema voor de Procercertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering.

De reikwijdte van het onderzoek omvat uitsluitend de onderstaande woningen die volledig visueel geïnspecteerd worden:

- Simonsstraat 29; (De bewoners waren echter niet thuis op het afgesproken tijdstip, deze woning is niet in pandig geïnventariseerd.)
- Jan Willem Friso 22;
- Jan Willem Friso 4;
- Frederik Hendrikstraat 71;

De aanwezige kruipruimtes van de bovenstaande woningen zijn uitsluitend vanuit het kruipluik geïnspecteerd. Tijdens het onderzoek zijn er geen destructieve handelingen verricht.

De opdrachtgever is voornemens het complex te amoveren en nieuwbouw te realiseren. Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de visueel waarneembare asbesthoudende toepassingen.

Deze rapportage is geschikt voor de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende toepassingen waargenomen:

Tabel 1: Samenvatting asbesthoudende toepassingen.

Nummer	Omschrijving	Ruimte	Risico-klasse	Afmeting	Aanbeveling
1: Loodvervanger dakkapel	Bitumen	Dakaansluitingen t.p.v. de dakkappen	2 buitensanering	24 m ¹	Zie H3.2

De afmeting in bovenstaande tabel betreft de hoeveelheid bemonsterde toepassingen. Zie paragraaf 3.2 (bronblad(en)) voor de totale aangetroffen hoeveelheid van de asbesthoudende toepassing(en).

Momenteel zijn er geen actuele risico's met betrekking tot het aangetroffen asbest aanwezig.

Wij adviseren bovengenoemde toepassingen te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf.

Bestaat er een redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen die alleen middels het uitvoeren van destructieve onderzoekshandelingen in kaart gebracht kunnen worden?

- Nee, er bestaat geen vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van het onderzochte object
- Ja, aanvullend onderzoek voorafgaand aan sloop of renovatie is noodzakelijk (zie 1.3 beperkingen specifiek geldend voor dit project, tabel 2).



Inhoudsopgave

1	Omschrijving van de opdracht	7
1.1	Aanleiding onderzoek.....	7
1.2	Algemene beperking.....	7
1.3	Beperkingen specifiek geldend voor dit project.....	8
1.4	Niet onderzochte ruimten.....	8
1.5	Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies.....	8
2	Methoden	9
3	Resultaten	10
3.1	Bevindingen vooronderzoek.....	10
3.2	Bevindingen visuele inspectie.....	10
3.3	Indeling in risicoklassen.....	14
	Bijlagen	15
I	Beknopt verslag vooronderzoek.....	16
II	Integrale opname analysecertificaten.....	17
III	De oorspronkelijke toepassingsgerelateerde output van de SMART risicoklassebepaling.....	18
IV	Overige projectfoto's.....	19
V	Procescertificaat asbestinventarisatie.....	22
VI	Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen.....	23

1 Omschrijving van de opdracht

1.1 Aanleiding onderzoek

De aanleiding van het onderzoek is de planvorming voor de werkzaamheden van een viertal woningen inclusief het werkgebied aan Jan Willem Frisostraat 4 te Delft. In opdracht van de heer M. Dalhuijsen van Woonbron ontvingen wij op 14 juli 2025 opdracht tot het uitvoeren van een asbestinventarisatie conform de eisen zoals vastgelegd in het certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie.

Het opstellen van een asbestinventarisatierapport is een verplichting op grond van het Asbestverwijderingsbesluit.

1.2 Algemene beperking

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers die minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie op basis van de verstrekte opdracht, heeft Alphaplan een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbesthoudende en asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en de inzet van gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen die tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. Alphaplan is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

Indien tijdens sloop- of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen draagt Alphaplan hiervoor geen verantwoordelijkheid met betrekking tot de verwijderingskosten. De verdachte toepassing dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij Alphaplan. De toepassing wordt aanvullend in kaart gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld. De belanghebbenden worden over de uitkomst van deze procedure geïnformeerd.

1.3 Beperkingen specifiek geldend voor dit project

De uitgevoerde inventarisatie heeft betrekking op een viertal woningen. Tijdens dit onderzoek zijn de onderstaande beperkingen vastgesteld.

Tabel 2: Redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen

Constructiedeel	Toepassing	Asbest vermoeden	Reden vermoeden	Aanvullend onderzoek
Aansluiting van de buitenkozijnen op de vloeren en/of achter de kolommen	Geen destructief onderzoek gewenst	Nee	Bouwjaar pand	Asbestinventarisatie
Tegellijm	Geen destructief onderzoek gewenst	Nee	Bouwjaar pand	Asbestinventarisatie
Bitumineuze dakbedekking inclusief het onderliggende dakbedekkingspakket	Geen destructief onderzoek gewenst	Nee	Bouwjaar pand	Asbestinventarisatie
Koven en/of schachten zijn niet inwendig onderzocht	Geen destructief onderzoek gewenst	Nee	Bouwjaar pand	Asbestinventarisatie

Dit onderzoek is uitgevoerd vanwege de planvorming voor de werkzaamheden van een viertal woningen. Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel.

1.4 Niet onderzochte ruimten

Tijdens dit onderzoek zijn de volgende ruimten niet onderzocht.

Tabel 3: Niet onderzochte ruimten

Niet onderzochte ruimte(n)	Opmerkingen
Gehele woning inpandig en achtergevel	Simonsstraat 29
Gehele woning	De bewoners waren niet thuis.

1.5 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Procescertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. Alphaplan is in het bezit van het vereiste procescertificaat uitgegeven door Normec Certification. Alphaplan en haar medewerkers hebben geen enkel belang bij de resultaten van dit onderzoek. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd. Bij het opstellen van deze rapportage is het Asbestverwijderingsbesluit gebruikt, vigerend op het moment van autorisatie van deze rapportage.

De asbestinventarisatie is op 17 juli 2025 uitgevoerd door Dhr. J.W. Radstake (51E-160323-412060). De rapportage is intern geautoriseerd op 28 augustus 2025 door De heer S. Marks (51E-230924-513175).

Tabel 4: Rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	Initiële versie	28 augustus 2025
De laatste versie is de geldende versie, voor vragen over de geldigheid van dit rapport kunt u zich wenden tot Alphaplan. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via mail@alphaplan.nl onder vermelding van het projectnummer en uw specifieke vraag.		

2 Methoden

Aan de hand van de verkregen informatie over de te onderzoeken locatie is een projectspecifiek inventarisatieplan opgesteld.

Een gecertificeerd medewerker van Alphaplan, die minimaal in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), zal een viertal woningen inclusief het werkgebied op locatie inventariseren op asbestverdachte materialen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van handgereedschap. Van alle materialen die mogelijk asbest kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Eventuele monsternamepunten worden fotografisch vastgelegd. Van de aangetroffen asbestverdachte materialen worden de exacte locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en toepassing van maatregelen zodat vezelemissie wordt voorkomen. Na de monstername wordt de locatie van monstername gereinigd. De monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code M, kleefmonsters van de code S, luchtmonsters van de code L en technische installaties van de code T.

Van technische installaties zoals verwarmingsapparatuur, elektra gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen verwarmingsapparatuur en componenten worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal installaties, apparatuur en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt, kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbestverdacht worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie een ernstige verontreiniging van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, die een direct risico oplevert voor bewoners/gebruikers van het gebouw of constructie, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie wordt het onderzoek uitgebreid met kleefmonsters, indien de kleefmonsters asbest bevatten wordt er een aanbeveling tot een NEN 2991 onderzoek gegeven. Dit is een risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt. De resultaten van een eventueel NEN 2991 onderzoek worden in het inventarisatierapport verwerkt.

Alle bemonsterde asbestverdachte materialen worden geanalyseerd door een laboratorium in het bezit van de vereiste accreditatie voor testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/EC 17025:2005.

De monsters worden door het laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophylliet en actinoliet).

Het laboratorium beoordeelt de binding van het materiaal en de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monstername, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de onderzoeker aangegeven mate van hechtgebondenheid is daarom bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt, houdt dit in dat onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemissie onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden gering. De hechtgebondenheid van het materiaal bepaalt ook de wijze van saneren in een later stadium, de zogenaamde risicoklasse-indeling (SMART).

3 Resultaten

3.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd om informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn in het projectspecifieke inventarisatieplan opgenomen.

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage I is een uitgebreid verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie

Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object		
Mogelijke toepassing	Aangetroffen tijdens onderzoek	Toepassing
Geen toepassing bekend	Niet van toepassing	

3.2 Bevindingen visuele inspectie

Zoals eerder beschreven, zijn de tijdens de inventarisatie waarneembare asbestverdachte materialen waar mogelijk bemonsterd en in kaart gebracht. Van eventueel aangetroffen verwarmingsapparatuur en elektra gerelateerde componenten wordt indien mogelijk, op basis van documentatie en literatuur, vastgesteld of deze asbesthoudende onderdelen bevatten. Asbestverdachte toepassingen worden in dit inventarisatierapport 'bronnen' en/of 'toepassingen' genoemd.

Indien tijdens het onderzoek asbesthoudende, asbestverdachte of asbestgelijke toepassingen zijn aangetroffen, worden deze in de volgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen, toepassingen apparatuur en componenten. De bemonsterde materialen die na analyse geen asbest blijken te bevatten, zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen die grote visuele overeenkomsten vertonen met asbesthoudende materialen en toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met groen gemarkeerd. In bijlage VI zijn de locaties van asbesthoudende bronnen weergegeven.

Toepassing 1:loodvervanger dakkapel: bitumen			
Locatie	Dakaansluitingen t.p.v. de dakkapellen	Verdieping	tweede verdieping
Monstercode	MM01, MM02	Soort materiaal	bitumen
Asbesthoudend	ja	Asbestsoort	Chrysotiel; Chrysotiel
Analysecertificaat	25.026409/0	Percentage	10-15%; 10-15%
Hechtgebondenheid	hechtgebonden	Beschadiging	niet
Graad van verwerking	licht	Omgevingskenmerken	Langs de onderzijde en zijkanten van de dakkapellen.
Hoeveelheid	24 m ¹	Bevestiging	geklemd met latten
Bereikbaarheid	slecht	Risicoklasse	2 buitensanering
Overige vindplaatsen	Alle bovenwoningen met dakkapellen waar geen lood is toegepast.		



Detailfoto



Overzichtfoto



Situatie

Aanbevelingen	Bovengenoemde toepassing laten saneren door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf. Geen direct risico, toepassing verwijderen voorafgaand aan mutatieonderhoud, renovatie en/of sloop.
Opmerkingen	Binnen de 4 geïnspecteerde woningen is de toepassing aanwezig in alle 3 de bovenwoningen, namelijk: Simonsstraat 29 Jan Willem Friso 4 Jan Willem Friso 22 In de naastgelegen bovenwoningen die buiten de scope van het onderzoek vallen is deze toepassing ook aanwezig.
Risicobeoordeling	Het betreft een hechtgebonden toepassing. De kans op asbestvezelemissie is hierdoor nihil.

Toepassing 2: Houten kozijn, raam, deur: : beglazingskit			
Locatie	gevels	Verdieping	diverse verdiepingen
Monstercode	MM03, MM04, MM05, MM06	Soort materiaal	beglazingskit
Asbesthoudend	nee	Asbestsoort	N.a; N.a; N.a; N.a
Analysecertificaat	25.026409/0	Percentage	<0,1%; <0,1%; <0,1%; <0,1%
Hechtgebondenheid	onbekend	Beschadiging	niet
Graad van verwerking	niet	Omgevingskenmerken	n.v.t.
Hoeveelheid	Niet van toepassing	Bevestiging	gekit
Bereikbaarheid	goed	Risicoklasse	n.v.t.
Overige vindplaatsen	n.v.t.		



Detailfoto



Overzichtfoto



Detailfoto



Overzichtfoto

Aanbevelingen	N.v.t.
Opmerkingen	N.v.t.
Risicobeoordeling	N.v.t.

3.3 Indeling in risicoklassen

Van iedere aangetroffen asbesttoepassing is de risicoklasse ten behoeve van saneren bepaald. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SMART database. Deze database heeft het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. De risicoklasse-indeling (SMART) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de gemeten typen asbest en de gemeten percentages asbestvezels in de bemonsterde materialen. Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan daarom verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

Behoudens bovengenoemde zijn ook de aard van het asbesthoudende materiaal, de hoeveelheid aangetroffen asbesthoudend materiaal, de hechtgebondenheid en de bevestigingswijze van belang voor het bepalen van de te hanteren risicoklasse.

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m ³	≥ 2.000 vezels/m ³	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	-	≥ 2.000 vezels/m ³
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	≥ 2.000 (AMF < 2.000 vezels/m ³)	≥ 2.000 (AMF > 2.000 vezels/m ³)
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie	Visuele inspectie + luchtmeting (2-uurs meting) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd.</i>	Visuele inspectie + kleefmonsternamen (SEM) luchtmeting (4-uurs meting SEM)* <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd.</i>

* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMART geeft aan of sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uurs meting en visuele vrijgave. Op de SMART blijft de vermelding 2A van toepassing.

Bepalende factoren bij het vaststellen van de risicoklasse-indeling zijn onder andere de aard van het asbesthoudende materiaal, de hechtgebondenheid en de wijze waarop de toepassing kan worden verwijderd. De risicoklasse-indeling (SMART) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen. Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMART beschreven, kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in een dergelijk geval contact op te nemen met Alphaplan.

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 4 van tabel 1 en in het toepassingenoverzicht. De SMART output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage III.

Bijlagen

Het volledige overzicht met bijlagen wordt in het werkveldspecifieke certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering bij de regeling verplicht gesteld. Het is mogelijk dat een aantal vermelde bijlagen voor dit rapport niet van toepassing is. In dat geval wordt op de titelbladen 'Niet van toepassing' vermeld.

I Beknopt verslag vooronderzoek

Inspanningen geleverd met betrekking tot vooronderzoek	
Heeft de opdrachtgever, voorafgaand aan het onderzoek, historische (bouw) gegevens aangeleverd	Ja
Zijn er tekeningen beschikbaar	Ja
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	Maatvoeringen
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	1920
Interview	
Gesproken met	N.v.t.
Bevindingen	N.v.t.
Overige verkregen informatie	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	Onbekend
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	N.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	Onbekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	Onbekend
Overige geraadpleegde bronnen	N.v.t.

Dit onderzoek is uitsluitend uitgevoerd om de asbesthoudende toepassingen welke direct waarneembaar zijn in kaart te brengen.

II Integrale opname analysecertificaten



Blaauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 - 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

Analysrapport asbestidentificatie materiaalmonster

Conform NEN 5896 m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscop

Opdrachtgever : Alphaplan
Henry Dunantweg 4
2402 NP alphen a/d Rijn Nederland

Referentie opdrachtgever* : 20250329

Monster(s) aangeleverd? : Door opdrachtgever aangeleverd

Monsterneming door* : Dhr. J.W. Radstake

Locatie monsterneming* :
Adres monsterneming* : Jan Willem Frisostraat 4 Delft

Datum monsterneming* : 17-Jul-2025

Totaal aantal monsters : 6

Onze referentie : 25.026409/0

Datum ontvangst : 17-Jul-2025

Datum analyse : 18-Jul-2025

Aantal pagina's : 1

Analysresultaten				
M	ID*	Referentie / monsteromschrijving*	Soort asbest % (m/m)	HB?
1	MM01	-- bitumen	10-15 Chrysotiel	ja
2	MM02	-- bitumen	10-15 Chrysotiel	ja
3	MM03	-- beglazingskit	n.a.	n.v.t.
4	MM04	-- beglazingskit	n.a.	n.v.t.
5	MM05	-- beglazingskit	n.a.	n.v.t.
6	MM06	-- beglazingskit	n.a.	n.v.t.

Toelichting

Gewichtspersentages ingedeeld conform cat. NEN 5896 (<0,1 / 0,1-2 / 2-5 / 5-10 / 10-15 / 15-30 / 30-60 / >60).

n.a.	Asbest niet aantoonbaar (<0,1% (m/m))	% (m/m)	Gewichtspersentage	M	Monsternummer Déetect
n.v.t.	Niet van toepassing	HB	Hechtgebonden	ID	Monsternummer opdrachtgever
*	Door opdrachtgever verstrekte gegevens, tenzij de monsterneming door Déetect Milieu Services B.V. is uitgevoerd.	Positief	Asbest aangetoond (indicatief)		

Opmerkingen

Datum : 18-Jul-2025
Autorisatie : E. Eisevogel

De analyse is in het laboratorium van Déetect Milieu Services B.V. uitgevoerd conform NEN 5896 (laatste versie), m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie. De door Déetect Milieu Services B.V. uitgevoerde verrichtingen zijn geaccrediteerd door de RvA en geregistreerd onder Testen L 548 (website www.rva.nl). Het analyseresultaat heeft alleen betrekking op het onderzochte monster. Déetect Milieu Services B.V. draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de herkomst en representativiteit van aangeleverde monsters, tenzij de monsterneming door Déetect Milieu Services B.V. is uitgevoerd. Dit rapport is digitaal geautoriseerd en aangemaakt en om deze reden niet ondertekend. Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

III De oorspronkelijke toepassingsgerelateerde output van de SMART risicoklassebepaling

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 18 augustus 2025 om 15h59 (2821393)

Alphaplan

SCA-code: 07-D070054.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070054.01-20250329].

Identificatie

Adres	Jan Willem Frisostraat 4, Delft
Projectcode	20250329
Projectnaam	Sloop-nieuwbouw/renovatie Simonsstraat Delft
Broncode	Loodvervanger bitumen
Bronnaam	Loodvervanger rondom dakkapel

Feiten

Productspecificatie	Bitumen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	24 m ³
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.026409/0

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
------------------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanellementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisssie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(2821393)

IV Overige projectfoto's



Beglazingsrubbers kunststof kozijnen, niet asbestverdacht.



Steensmuren, geen spouwlaten aanwezig.



Goten bevatten mogelijk bitumen tussen zink en hout, dit valt buiten de scope van het visueel onderzoek.



Houten gevelkozijnen bevatten geen neggekit.



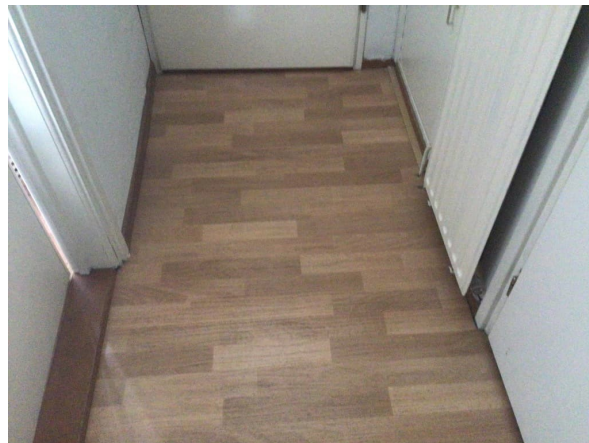
Rookgasafvoer en ontluchtingen op het dak zijn uitgevoerd in kunststof of gres.



Dakkapellen zijn deels afgetimmerd met hout en deels met volkern.



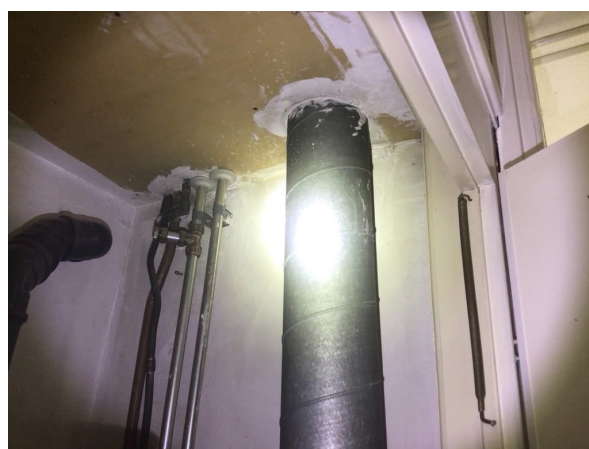
Kruipluiken zijn niet asbestverdacht.



Vloerafwerkingen, niet asbestverdacht.



Doorvoeren uitgevoerd in metaal.



Plafondafwerkingen meterkast en cv-ruimte zijn van gipskarton.



Vensterbank is van hout. Radiatoren zijn niet asbestverdacht.



Riolering beperkt geïnspecteerd vanuit het kruipluik. Uitvoering in pvc.



Onderzijde trap geen asbestverdachte materialen aanwezig.



Tegellijm BKT is niet bemonsterd, dit valt buiten de scope van het visueel onderzoek.



Bitumineuze dakbedekking is niet bemonsterd, dit valt buiten de scope van het non-destructief onderzoek.



Kunststof kozijnen hebben geen neggekit.



Het dak van de berging aan de Frederik Hendrikstraat 71 is inmiddels vervangen omdat deze beschadigd was, dit waren asbesthoudende golfplaten volgens de bewoners. Het is onbekend of de bergingen van de andere woningen nog asbesthoudende golfplaten hebben. De bergingen zijn uitsluitend bereikbaar via de woningen.

V Procescertificaat asbestinventarisatie



Normec Certification B.V.
Stationsweg 2, 4191 KK Geldermalsen
T 0345 585 000, info-cert@normecgroup.com
www.normeccertification.nl



Procescertificaat Asbestinventarisatie 07-D070054

Alphaplan B.V.

Adres:	Henry Dunantweg 4 2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN	Datum uitgifte:	06-08-2024
Telefoonnr:	+31 172 484000	Vervaldatum:	06-08-2027
Contactpersoon:	Dhr. R. Stam	Datum eerste uitgifte:	06-08-2012
		KvK-nummer:	28029816
		E-mail:	asbest@alphaplan.nl

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is vastgelegd op basis van het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering vastgesteld door Stichting Ascet op 18 april 2024 in overeenstemming met de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid als bedoeld in artikel 4.26 van de Arbeidsomstandighedenregeling ("Certificatieschema") en conform het certificatiereglement, afgegeven door Normec Certification B.V.

Normec Certification B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de certificaathouder uit te voeren proces van inventariseren van aanwezige asbest, asbesthoudende producten en asbest verontreinigd materiaal of asbest verontreinigde constructieonderdelen in een bouwwerk of object, voorafgaand aan het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwwerken en/of objecten, het verwijderen van asbest of het opruimen van asbest na een incident, incl. de oplevering van het asbestinventarisatierapport, wordt uitgevoerd volgens de relevante eisen uit het Certificatieschema.

Wenken voor de afnemer/opdrachtgever

1. De certificaathouder:
 - a. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit het Certificatieschema;
 - b. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
 - c. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een getekend verzoek hiertoe; en
 - d. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van het Certificatieschema door aan de certificerende instelling.

Voor Normec Certification B.V.


W.L. Princen



stichting
Ascet

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascet.nl.

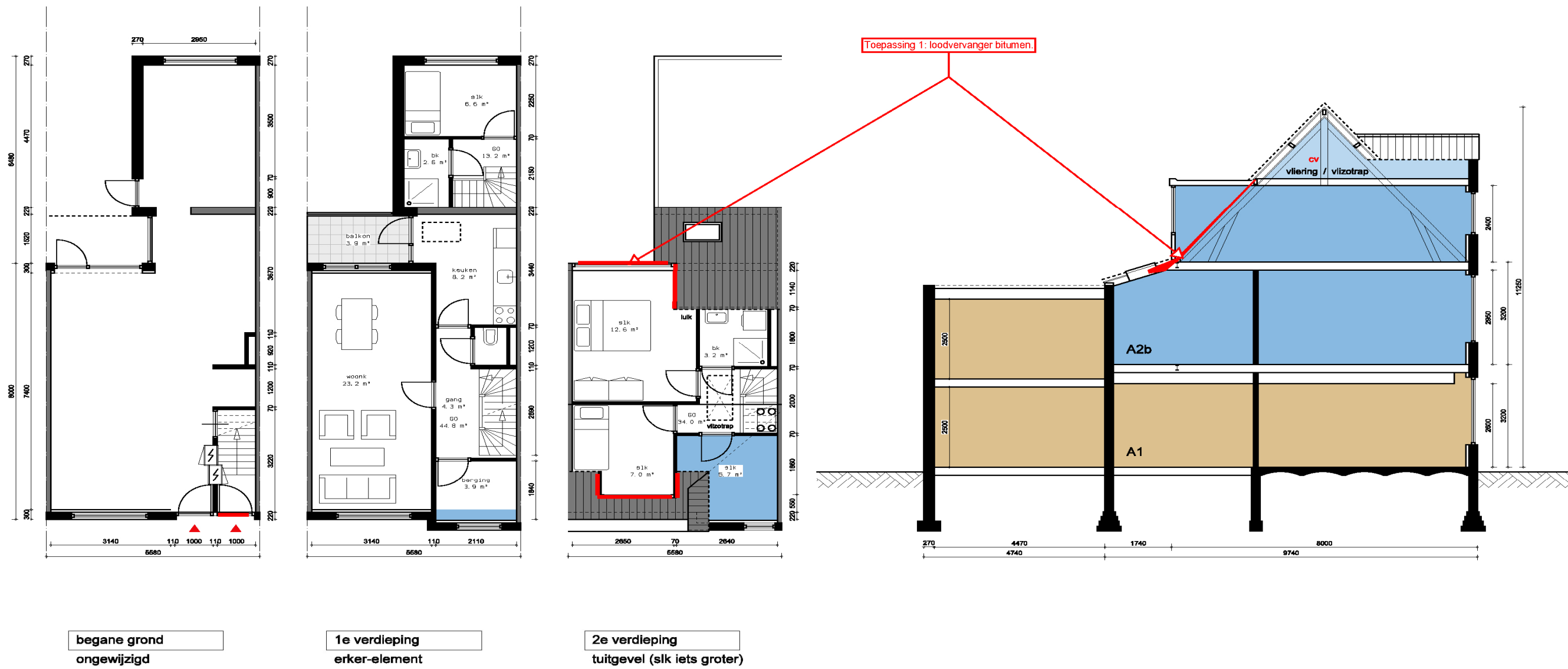
Certificerende instelling:	Normec Certification B.V.	Certificaatnummer:	07-D070054
Aanwijzingsbeschikking:	ARBO/P&G/08/14505	SCA-code:	07-D070054.01

Dit procescertificaat bestaat uit een bladzijde.

Nadruk verboden

Blad 1 van 1

VI Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen



Toepassing 1: loodvervanger bitumen.

begane grond ongewijzigd

1e verdieping erker-element

2e verdieping tuitgevel (slk iets groter)

adviseurs in bouwen Henry Dunantweg 4 2402 NP Alphen aan den Rijn Telefoon: (0172) 48 40 00 E-mail: mail@alphaplan.nl	ESG Onderdeel: 20250329 Jan Willem Frissostraat 04 Inspecteur: J.W. Radstake Datum: 17 juli 2025	Renvooi	
		rood asbest beperking niet onderzocht buiten reikwijdte	beperking onderzoek ruimte niet betreden destructief gehandeld

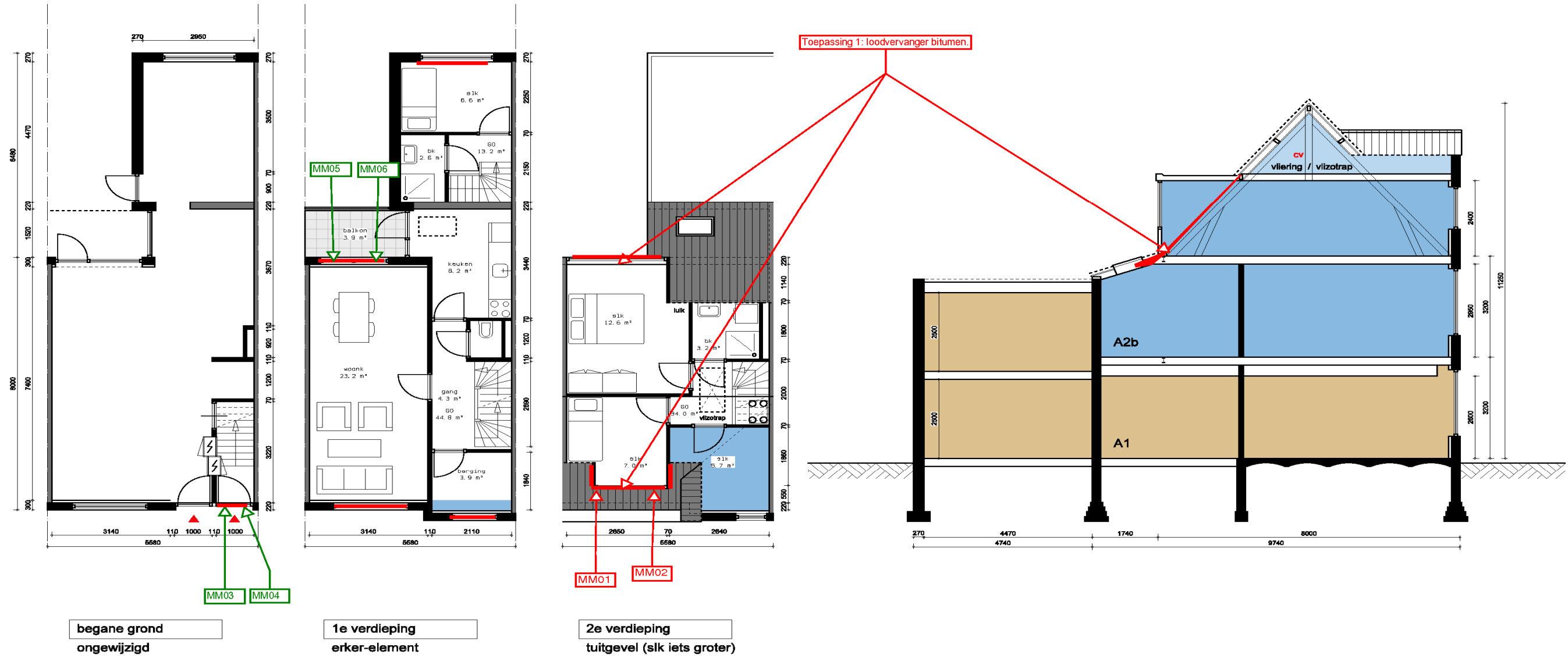
tuitgevel

type A, plattegronden bestand

Marge architecten

Woonbron
A1669 Wippolder Delft

1:100
d.d. 18-06-2021



adviseurs in bouwen Henry Dunantweg 4 2402 NP Alphen aan den Rijn Telefoon: (0172) 48 40 00 E-mail: mail@alphaplan.nl	ESG Onderdeel: 20250329 Jan Willem Frissostraat 22 Inspecteur: J.W. Radstake Datum: 17 juli 2025	Renvooi	
		rood asbest beperking niet onderzocht buiten reikwijdte	beperking onderzoek ruimte niet betreden destructief gehandeld


Woonbron
A1669 Wippolder Delft

tuitgevel
type A, plattegronden bestand
Marge architecten

1:100
d.d. 18-06-2021





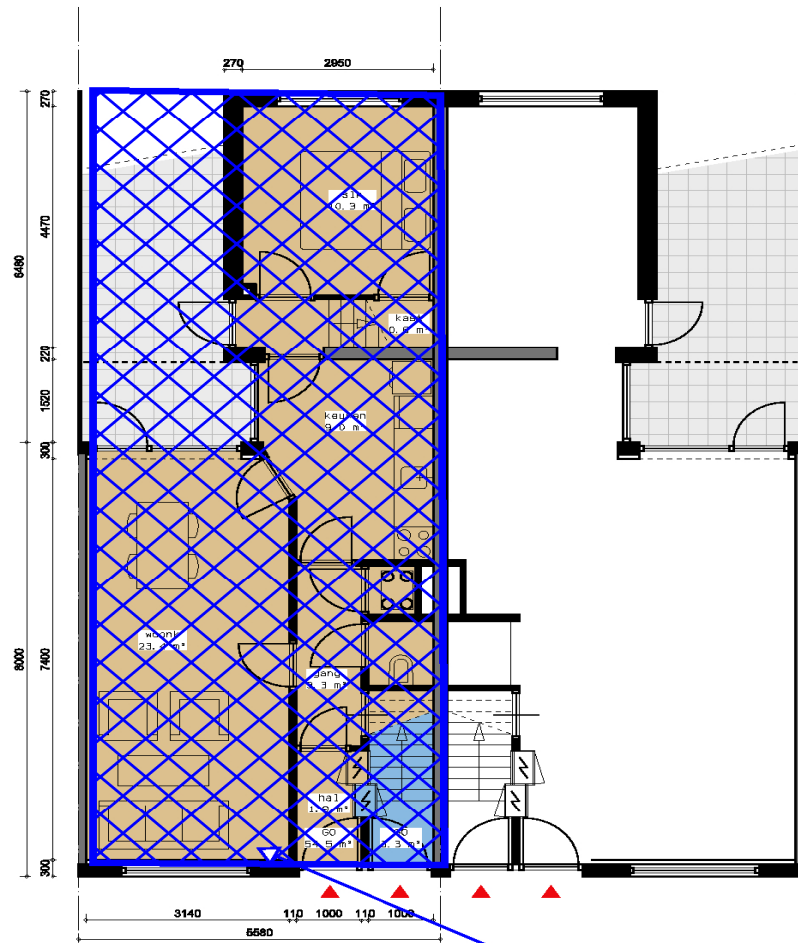
 alphaplan ESG adviseurs in bouwen Henry Dunantweg 4 2402 NP Alphen aan den Rijn Telefoon: (0172) 48 40 00 E-mail: mail@alphaplan.nl	Onderdeel: 20250329 Frederik Hendrikstraat 71	Renvooi	
	Inspecteur: J.W. Radstake Datum: 17 juli 2025	rood asbest beperking niet onderzocht buiten reikwijdte	beperking onderzoek ruimte niet betreden destructief gehandeld

Woonbron
A1669 Wippolder Delft

type C1/C2/C3 bestand
Marge architecten

1:100
d.d. 18-06-2021





begane grond

type A1
 GO laag 0 = 54,5m²
 GO laag 1 = 13,2m²
 GO totaal = 67,7m²

Bewoners waren niet thuis op het afgesproken tijdstip, de woning is niet geïnventariseerd.

type A2
 GO laag 0 = 3,3m²
 GO laag 1 = 44,1m²
 GO laag 2 = 33,2m²
 GO totaal = 80,6m²

adviseurs in bouwen Henry Dunantweg 4 2402 NP Alphen aan den Dijck Telefoon: (0172) 48 40 00 E-mail: mail@alphaplan.nl	BSG Onderdeel: 20250329 Simonsstraat 29 Inspecteur: J.W. Radstake Datum: 17 juli 2025	Renvooi	
		rood asbest beperking niet onderzocht buiten reikwijdte	beperking onderzoek ruimte niet betreden destructief gehandeld

Woonbron
 A1669 Wippolder Delft

standaard kap
 type A, plattegronden bestaand
 Marge architecten

1:100
 d.d. 18-06-2021



Bijlage II

Inspectierapportage

Meerjarenonderhoudsplan

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft

Simonsstraat e.o. te Delft

Delft



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Algemene Objectgegevens

Code

Code 20250329

Object

Naam Simonsstraat e.o. te Delft

Adres Simonsstraat e.o. te Delft

Postcode 2628 TD

Plaats Delft

Inspecteur J.W. Radstake

Inspectiedatum 16-7-2025

Opdrachtgever

Naam Woonbron

Technisch

Bouwjaar 1920

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW

BTW tarief 21,0%

Overige

Opmerkingen Deze inspectie betreft een visuele beoordeling volgens de NEN-2767 waarbij geen destructieve handelingen zijn verricht.

Daken en goten zijn enkel vanaf het maaiveld beoordeeld, hierdoor kunnen zich gebreken voordoen die vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn en hierdoor niet zijn opgemerkt door de inspecteur.

Tijdens de inspectie zijn steekproefsgewijs een viertal woningen van binnen geïnspecteerd. De overige woningen zijn enkel vanaf de buitenzijde beoordeeld.

Elementenoverzicht

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft

Simonsstraat e.o. te Delft
2628 TD Delft

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk (steensmuur)	Gevel	1,00 pst	4
2110	Lood en loodvervangers opgaand werk	Gevel / dak	1,00 pst	3
22	Binnenwanden			
2210	Binnenwand algemeen	Algemeen	1,00 pst	3
23	Vloeren			
2320	Vloerconstructie hout	Algemeen	1,00 pst	4
2320	Vloerconstructie metselwerk	Algemeen	1,00 pst	4
24	Trappen en hellingen			
2412	Binnentrap hout	Algemeen	1,00 pst	2
27	Daken			
2710	Boeiboord / overstek hout < 30 cm	Dak	1,00 pst	3
2716	Gootconstructie hout + zinken bekleding	Dak	1,00 pst	4
2720	Dakconstructie hout	Dak	1,00 pst	3
31	Buitenwandopeningen			
3112	Waterslag beton	Buitenwandopening	1,00 pst	4
3112	Betonband/latei	Buitenwandopening	1,00 pst	3
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Buitenwandopening	1,00 pst	2
3120	Kozijn buiten hout	Buitenwandopening	1,00 pst	4
3120	Kozijn buiten kunststof	Buitenwandopening	1,00 pst	3
3131	Deur hout	Buitenwandopening	1,00 pst	3
32	Binnenwandopeningen			
3230	Binnenkozijn algemeen	Algemene ruimte	1,00 pst	3
3231	Binnendeur algemeen	Algemene ruimte	1,00 pst	3
37	Dakopeningen			
3721	Dakraam hout/aluminium	Dak	1,00 pst	3

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
3721	Dakkapel compleet	Dak	1,00 pst	3
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk	Gevel	1,00 pst	4
46	Schilderwerk			
4612	Buitenschilderwerk metselwerk	Gevel	1,00 pst	3
4627	Buitenschilderwerk gootconstructie hout	Dak	1,00 pst	4
4627	Buitenschilderwerk gootconstructie hout	Dak	1,00 pst	4
4628	Buitenschilderwerk waterslagen beton	Gevel	1,00 pst	5
4631	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Buitenwandopening	1,00 pst	4
4631	Buitenschilderwerk kozijn&raam hout dekkend	Buitenwandopening	1,00 pst	4
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking bitumen	Dak	1,00 pst	4
4712	Dakpan keramisch	Dak	1,00 pst	3
51	Warmteopwekking			
5121	Cv - ketel combi	Woning	1,00 pst	3
5124	Schoorsteen metselwerk	Dak	1,00 pst	4
5124	Schoorsteen aluminium	Dak	1,00 pst	3
5124	Rookgasafvoeren kunststof	Dak	1,00 pst	3
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoeren pvc	Gevel	1,00 pst	3
5211	Hemelwaterafvoeren metaal	Gevel	1,00 pst	3
5240	Binnenriolering algemeen	Algemeen	1,00 pst	1
54	Gassen			
5410	Gasleiding installatie	Installatie	1,00 pst	3
56	Warmtedistributie			
5610	Warmtedistributie algemeen	Installatie	1,00 pst	3

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
57	Luchtbehandeling			
5721	Luchtbehandeling algemeen	Dak	1,00 pst	4
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen			
6111	Groepenkast	Woning	1,00 pst	3
65	Beveiliging			
6511	Brandmeldinstallatie rookmelder	Woning	1,00 pst	1
73	Vaste keukenvoorzieningen			
7311	Keukeninrichting	Woning	1,00 pst	2
74	Vaste sanitairvoorzieningen			
7411	Toiletinrichting	Woning	1,00 pst	3
7411	Badkamerinrichting	Woning	1,00 pst	3
99	Algemeen			
9999	Gebruik	Algemeen	1,00 pst	3
9999	Brandveiligheid	Algemeen	1,00 pst	4

Bevindingen NEN 2767

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft

Simonsstraat e.o. te Delft
2628 TD Delft

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn exclusief BTW

De gebruikte rente voor de berekening van de Netto Contante Waarde (NCW) is 0 Procent.

Printdatum: 28-8-2025

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 5

4628 Buitenschilderwerk waterslagen beton

Algemeen
 B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 3



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud



Conditie 4

2110 Gevelconstructie metselwerk (steensmuur)

Algemeen
 B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 3



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud

Er zijn regelmatig constructieve scheuren aanwezig in de steensmuren van de voorgevels veroorzaakt door:

- eventuele verzakkingen t.p.v. de voorgevels
- ontbreken van lateien boven de gevelkozijnen
- scheefstand van verdiepingsvloeren die van binnenuit drukken op het metselwerk.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

2110 Gevelconstructie metselwerk (steensmuur)

Simonsstraat 45
 B2EC01 Uitbuiken metselwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 2



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.

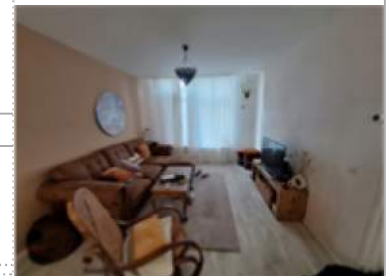
Door scheefstand van de houten vloeren ontstaan drukpunten op de dragende buitenmuren, waardoor het metselwerk plaatselijk naar buiten wordt gedrukt.



2320 Vloerconstructie hout

Algemeen
 B4SC01 Deformatie, scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 4



Activiteit:

Monitoren

In de geïnspecteerde bovenwoningen is een duidelijke scheefstand van de houten verdiepingsvloeren waarneembaar. De vloeren hellen af richting de voorgevel, waar de verzakking aan de buitenzijde zichtbaar is door afwijkingen in de gevellijnen en door regelmatige scheurvorming in het metselwerk. Het betreft steensmuren die, samen met de tussenmuren, de verdiepingsvloer dragen.

20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

2320 Vloerconstructie hout

Frederik Hendrikstraat 71
 B4EM04 Houtrot aan vloeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Veiligheid & Gezondheid - matig effect Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.

De houten vloerbalken zijn aangetast door houtrot en schimmel. In de kruipruimten is nauwelijks tot geen ventilatie aanwezig.



2320 Vloerconstructie metselwerk

Frederik Hendrikstraat 32
 B4EM03 Corrosie aan dragende onderdelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	4	4	Veiligheid & Gezondheid - ernstig effect Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Score: 1



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

De beganegrondvloer van de Frederik Hendrikstraat 32 is een gemetselde vloer met stalen liggers.

Vanuit het kruipruim is geconstateerd dat de stalen liggers zijn aangetast door corrosie.

Onder de vloer bevinden zich sterk gecorrodeerde leidingen. Het is onbekend wat de functie van deze leidingen is en of deze nog functioneel zijn.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

2716 Gootconstructie hout + zinken bekleding

Dak Simonsstraat 3-5 en Frederik Hendrikstraat 30
 B5EC02 Losse onderdelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 3



Activiteit:
 Herstellen.



2716 Gootconstructie hout + zinken bekleding

Algemeen
 B5EM03 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 2



Activiteit:
 Vervangen tijdens planmatig onderhoud.
 Naar vermoeden is er meer houtrot aanwezig in de gootconstructie dan zichtbaar vanaf straatniveau. Door achterstallig onderhoud is het schilderwerk in een slechte staat en het hout niet goed beschermd tegens weervloeden.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

2716 Gootconstructie hout + zinken bekleding

Simonsstraat 45
 B5EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

In de goot zijn plakstukken zichtbaar op de lasnaden van de zinken bak.
 Aan de onderzijde zijn duidelijk sporen van lekkage zichtbaar.



2716 Gootconstructie hout + zinken bekleding

Algemeen
 B5SW01 Afschot foutief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	0	3	0	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

3112 Waterslag beton

Buitenwandopening

B7GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 3



Activiteit:

Reinigen tijdens planmatig onderhoud



3112 Waterslag beton

Buitenwandopening

B7SM01 Afbrokkelen afboeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - matig effect Score: 3



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.

De kopzijden van de betonnen waterslagen vertonen regelmatig beschadigingen en zijn regelmatig afgebrokkeld.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

3120 Kozijn buiten hout

Algemeen

B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Score: 3



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.

Regelmatig is er houtrot geconstateerd in de stijlen van de deurkozijnen.

In de kozijnen is isolatieglas uit 1983 aanwezig.

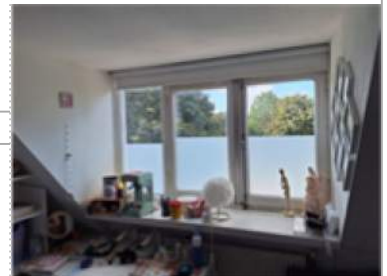


3120 Kozijn buiten hout

Buitenwandopening

B7SB01 Hang & sluitwerk, niet goed te bedienen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	3	2	Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 3



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

Ramen en deuren klemmen regelmatig in de kozijnen.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

4111 Gevelafwerking voegwerk

Algemeen

B8EC01 Uitgespoeld/afwezig voegwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

Het voegwerk is regelmatig uitgespoeld/afwezig.



4627 Buitenschilderwerk gootconstructie hout

Dak

B11SM02 Barsten

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect Score: 3



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

4627 Buitenschilderwerk gootconstructie hout

Dak

B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

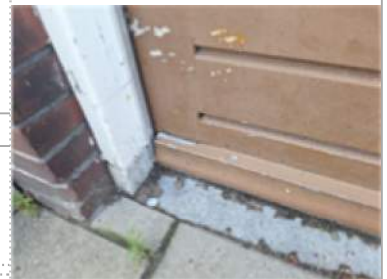


4631 Buitenschilderwerk deur hout dekkend

Buitenwandopening

B11SM01 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 3



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

4631 Buitenschilderwerk deur hout dekkend

Algemeen
 B11EM04 Kale delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 2



Activiteit: Hvh
 Vervangen tijdens planmatig onderhoud. ,02



4631 Buitenschilderwerk kozijn&raam hout dekkend

Buitenwandopening
 B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Functionaliteit & Kosten - matig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 3



Activiteit:
 Vervangen tijdens planmatig onderhoud.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

4711 Dakbedekking bitumen

Algemeen
 B6SM04 Craquelé

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Score: 3



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

De dakbedekking is sterk verouderd. Ook zijn de hemelwaterafvoeren op de hoogste punten van de daken gepositioneerd, waardoor er sprake is van foutief afschot en plasvorming optreedt. Door de combinatie van veroudering en wateraccumulatie is er een verhoogd risico op lekkages.



5124 Schoorsteen metselwerk

Algemeen
 B2EC02 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Esthetica & Techniek - gering effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

5721 Luchtbehandeling algemeen

Dak

K14SB02 Onvoldoende ventilatie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	4	4	Veiligheid & Gezondheid - matig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

De woningen zijn uitsluitend voorzien van natuurlijke ventilatie. In de badkamers is plaatselijk vochtschade aan het stucwerk waargenomen. Ook is op de kitvoegen van de beglazing plaatselijk schimmelvorming geconstateerd.



9999 Brandveiligheid

Algemeen

B2EW01 Afdichting, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Veiligheid & Gezondheid - ernstig effect Score: 1



Activiteit:

Brandwerend afdichten

De plafonds in de meterkasten van de beneden woningen zijn niet of onvoldoende brandwerend afgekit.

De verticale brandveiligheid van de woningscheidende verdiepingsvloeren en de onderzijde van de trappen wordt als twijfelachtig beschouwd.

De horizontale brandveiligheid van de woningscheidende muren is twijfelachtig, met name ter hoogte van de aansluiting met de kapconstructie.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 4

9999 Brandveiligheid

Frederik Hendrikstraat 71

B2SB03 Brandgevaarlijke plafondaafwerking aanezigt

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Veiligheid & Gezondheid - matig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

In de woonkamer is een houten schrootjesplafond aanwezig.

Conditie 3

2110 Lood en loodvervangers opgaand werk

Gevel / dak

B8SM04 Verwerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect Score: 4



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.

De afdichtingen van de dakkapellen zijn deels uitgevoerd in lood en deels in asbesthoudende loodvervangers. Beide materialen verkeren in een verweerde staat.

2210 Binnenwand algemeen

Jan Willem Frisostraat 28

B3EW03 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect Score: 3



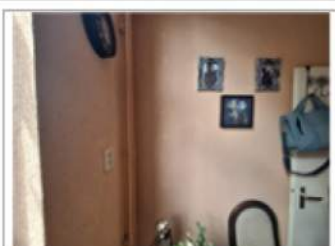
Activiteit:

Hvh

Monitoren

,05

Scheurvorming in de dragende binnenmuur t.p.v. de aansluiting van de voorgevel. De scheurvorming is vermoedelijk veroorzaakt door verzakkingen van de woning.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

2720 Dakconstructie hout

Constructie

B4SC05 Scheuren niet constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Esthetica & Techniek - gering effect Score: 5



Activiteit:

Handhaven.

De kapconstructies zijn verouderd, maar verkeren over het algemeen in redelijke staat. De aanwezige scheuren zijn niet constructief maar natuurlijke uitzettingen in de lengterichting van de balken. De kapconstructies zijn voorzien van isolatie.



3112 Betonband/latei

Simonsstraat 45

B7EM08 Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 2



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

3120 Kozijn buiten kunststof

Buitenwandopening
 B7GA02 Verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Esthetica & Techniek - matig effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

Algemene verkleuring door veroudering, de kozijnen zijn gemonteerd in de originele houten gevelkozijnen.
 In het glas is het jaar 1983 af te lezen, het vermoedelijke bouwjaar van deze kunststof kozijnen.



3721 Dakkapel compleet

Jan Willem Frisostraat 26
 B5EW02 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

3721 Dakraam hout/aluminium

Dak
 B4SM03 Verwerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename reparatieverzoeken - gering effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud.

De dakramen zijn verouderd en vertonen sporen van houtverwerking.



4712 Dakpan keramisch

Simonsstraat 1
 B6EW01 Ontbrekende dakpan

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Veiligheid & Gezondheid - matig effect Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 2



Activiteit:

Herstellen



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

4712 Dakpan keramisch

Algemeen

B6SC03 Deformatie scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - gering effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 3



Activiteit:

Herstellen tijdens planmatig onderhoud.



5121 Cv - ketel combi

Woning

K2GV02 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Vervanging tijdens planmatig onderhoud.

De cv-ketels zijn van verschillende bouwjaren, variërend van 2006 tot 2024.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

5211 Hemelwaterafvoeren pvc

Frederik Hendrikstraat 71
 K5GB01 Uitvoering foutief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename reparatieverzoeken - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

De hemelwaterafvoer van het dak verloopt, voor zover vanaf straatniveau zichtbaar, via een luifeltje over het dak van de uitbouw naar beneden.



5211 Hemelwaterafvoeren metaal

Simonsstraat 63
 K5EM01 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect Score: 2



Activiteit:

Vervangen



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

5410 Gasleiding installatie

Installatie

K8GV02 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename reparatieverzoeken - gering effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

De aanwezige gasmeters hebben verschillende bouwjaren vanaf 1994.



6111 Groepenkast

Algemeen

E5GV02 Verval meer dan 75% van de levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - matig effect Toename reparatieverzoeken - matig effect Score: 3



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

Sterk verouderde groepenkasten met smeltzekeringen.
 De groepenkasten hebben onvoldoende groepen.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

7411 Toiletinrichting

Woning

Verouderde inrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

Toiletinrichtingen van verschillende bouwjaren.
 De toiletten zijn verouderd maar functioneel.



7411 Badkamerinrichting

Woning

Verouderde inrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename reparatieverzoeken - gering effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

Badkamers van verschillende bouwjaren.
 De badkamers zijn deels verouderd maar functioneel.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 3

9999 Gebruik

Zoldervloeren algemeen

B2SB03 Mogelijke overbelasting zoldervloeren

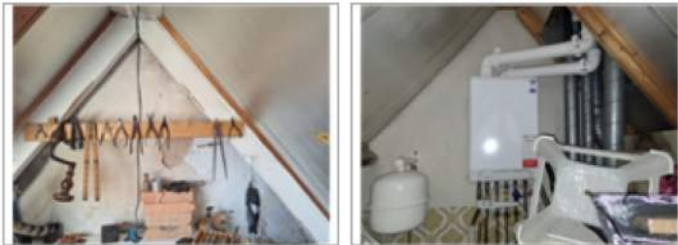
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Score: 3



Activiteit:

Nader onderzoek voldoende draagkracht vloeren

De zolders worden plaatselijk gebruikt als hobbyruimte. Naast de plaatsing van de c.v.-ketel, waarbij geen zichtbare koolmonoxidemelder aanwezig is, is het onbekend of de vloeren berekend zijn op het gewicht.



Conditie 2

7311 Keukeninrichting

Woning

NVT Verouderde keukeninrichting

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	Toename reparatieverzoeken - gering effect Esthetica & Techniek - matig effect Score: 4



Activiteit:

Vervangen tijdens planmatig onderhoud

Keukens van verschillende bouwjaren zijn aanwezig. De keukens zijn verouderd maar functioneel.



20250329 • Simonsstraat e.o. te Delft
 Simonsstraat e.o. te Delft • Delft

Conditie 1

5240 Binnenriolering algemeen

Algemeen

Geen gebreken geconstateerd.



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
	0	0	0	

De riolering is bij twee woningen vanuit het kruipruim geïnspecteerd. De pvc-leidingen verkeren in goede staat.



Totaal object

0

BTW

0

Totaal inclusief BTW

0