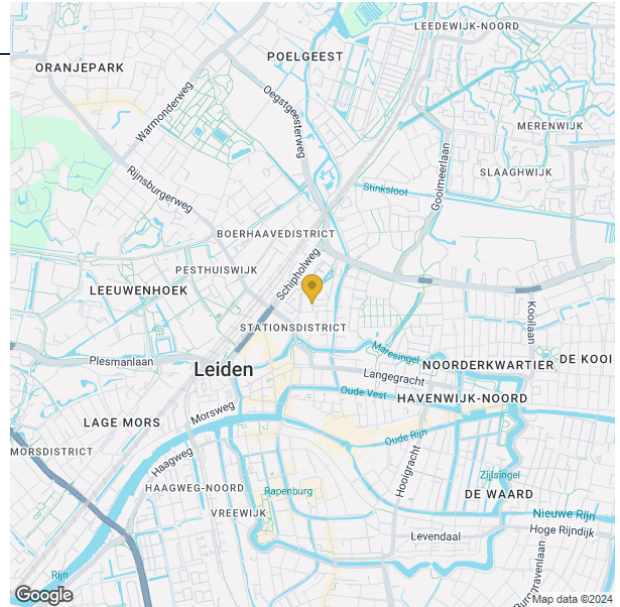


Bouwkundige Data-analyse



Omgeving van:

**Vendelstraat 4
2316XP Leiden**



Perfectkeur



Alstublieft

Het aan/verkoopen van een woning is een belangrijke en spannende gebeurtenis. Er komt veel op u af en vaak moet er ook snel geschakeld worden.

Om zoveel mogelijk zekerheid te krijgen laat u een bouwkundige keuring door ons uitvoeren. Daarmee krijgt u een goed beeld van de volledige bouwkundige staat van de woning (het Bouwkundig rapport). Met de tegelijk met het bouwkundig rapport verstrekte "Samenvatting Bouwkundige gebreken en Risico's" beschikt u daarnaast over alle essentiële informatie om een verantwoorde keuze te maken.

Waarom dan deze data-analyse zult u zich afvragen. Dat leest u hierna.

Waarom deze data-analyse

In de afgelopen 20 jaar hebben wij de markt en klantverwachting zien veranderen. De verwachtingen van klanten en de eisen van banken worden steeds hoger. Ook de financiële risico's (denk aan de funderingsproblematiek) worden steeds groter. Kortom, er is een groeiende behoefte aan transparantie en inzicht in een zo vroeg mogelijk stadium. Daarom deze Bouwkundige Data-analyse. In deze analyse willen wij u vooraf al een stuk bewustwording bieden gebaseerd op onze bouwkundige data. Zo bent u ook goed voorbereid op de aandachtspunten als u bij de keuring aanwezig bent. Doel is om verrassingen na de aankoop zoveel mogelijk te voorkomen.

Perfectkeur is al 20 jaar marktleider in Nederland op het gebied van bouwkundige keuringen. In de afgelopen 20 jaar hebben wij honderdduizenden woningen bouwkundig gekeurd. De data van al deze keuringen is gestructureerd opgeslagen. Deze bouwkundige data wordt dagelijks uitgebreid en geactualiseerd. Door de enorme omvang van deze database kunnen goede indicaties worden afgegeven over veel voorkomende bouwkundige problemen in en rondom de woning, de buurt en de regio en bouwjaar. Wij kijken daarbij zoveel mogelijk naar vergelijkbare woningen op basis van onder andere het bouwjaar.

Let op: ons bouwkundig rapport is leidend. Deze analyse geeft u een indicatie van de mogelijke aandachtspunten ter voorbereiding en bewustwording op de bouwkundige keuring.

Deze analyse is als volgt opgebouwd:

- Algemene informatie
- Overzicht belangrijke aandachtspunten
- Bouwkundig
- Fundering
- Duurzaamheid
- Verantwoording & bronvermelding
- Bijlage: verklarende woordenlijst



Algemene informatie

Geografische gegevens

Adres Vendelstraat 4

Postcode/plaats: 2316XP, Leiden

Corop gebied:

Bouwjaar 1931

Metrische gegevens

Gebruikoppervlakte 105 m²

Inhoud 221 m³

Grondoppervlakte hoofdgebouw 0 m²

Aantal kamers 3 kamers

Overige gegevens

Ondergrond Stedelijkgebied - Zeekleigebied

Pandhoogte 7,43 m

Maaiveldniveau t.o.v. NAP -0,46 m

Leestip: Voor de uitleg van bepaalde termen verwijzen wij graag naar de bijlage achterin dit rapport.

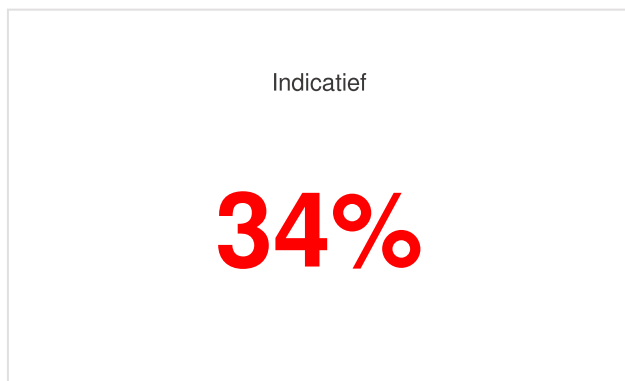


Overzicht belangrijkste aandachtspunten

Frequentieverdeling van totaal aantal gebreken per woning

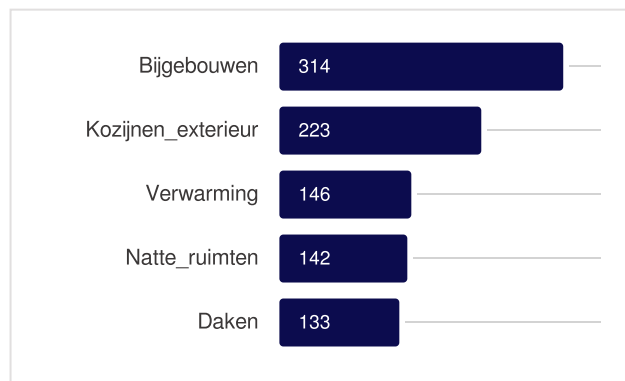
Aantal woningen in deze steekproef	Aantal woningen met < 10 gebreken	Meeste aantal gebreken
725	401	38

Asbestverdacht materiaal



Dit geeft aan hoe waarschijnlijk het is dat er asbestverdacht materiaal aanwezig is in de woning. Dit is berekend op basis van bouwjaar en aantal vaststellingen landelijk

Meest voorkomende bouwkundige gebreken



Hierboven wordt een top 5 weergegeven van de hoofdgroepen waar de meeste gebreken zich bevinden. Ook ziet u hoeveel gebreken er per hoofdgroep in de steekproef gevonden zijn. Deze data is gemeten over de woningen met een bouwperiode tussen 1926 tot 1936.

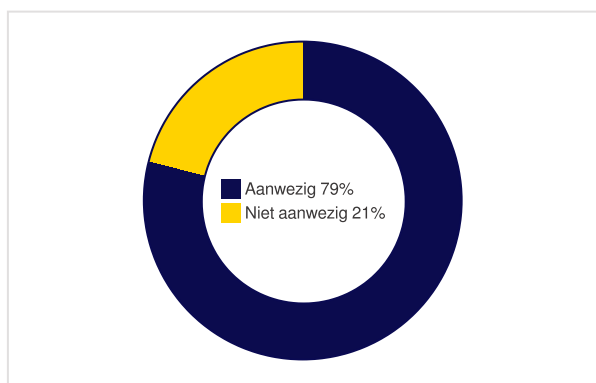
Bouwkundig relevante aandachtsggebieden

De in dit onderdeel genoemde onderdelen zien op de regio: Leiden en in bouwperiode 1926 tot 1936.

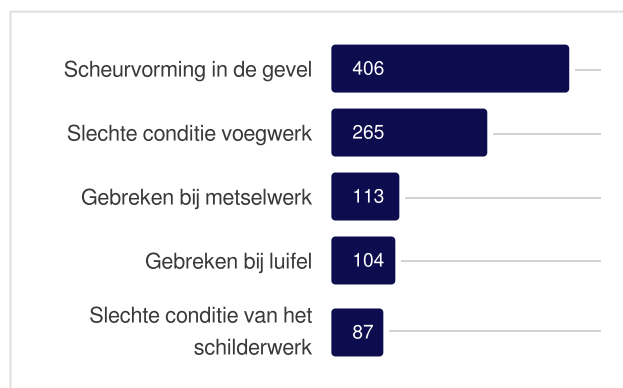
Gevels

Gevels zijn een belangrijk constructief onderdeel van de woning. Gevels beschermen immers tegen diverse weersomstandigheden zoals regen en kou en vormen de basis van een woning. Onderstaande statistieken geven een indicatie aan van de kans dat er gebreken aangetroffen worden bij de gevel. Tijdens de bouwkundige keuring inspecteert de bouwkundige de muren, stucwerk, metselwerk, voegwerk en lateien. Mits dit veilig mogelijk is binnen de hiervoor geldende Arbo voorschriften.

Indicatie aanwezige gebreken



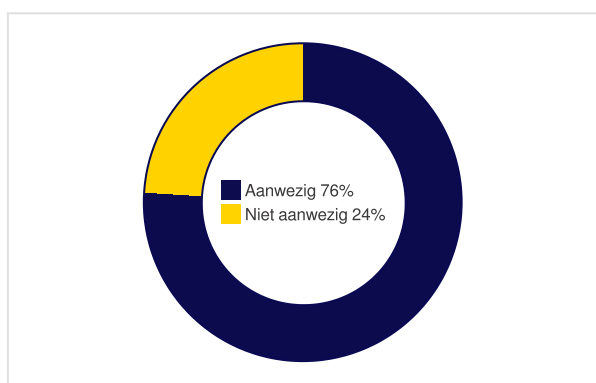
Top 5 meest voorkomende gebreken



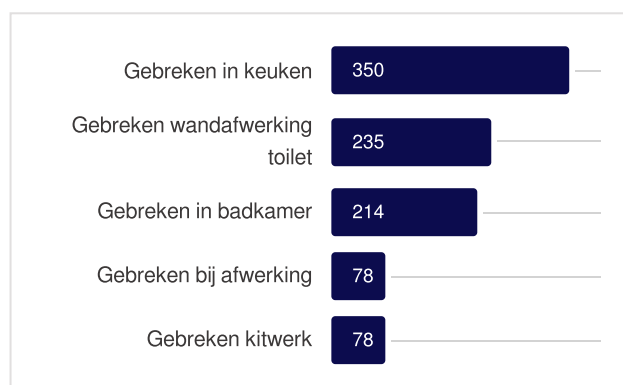
Natte ruimte

De keuken, badkamer en toilet zijn de 3 meest voorkomende natte ruimtes in een woning. Natte ruimtes wil zeggen ruimtes met een groter risico op overmatige hoeveelheden vocht in de ruimte. Tijdens de keuring controleert de inspecteur deze ruimtes steekproefsgewijs met behulp van een vochtmeter.

Indicatie aanwezige gebreken



Top 5 meest voorkomende gebreken

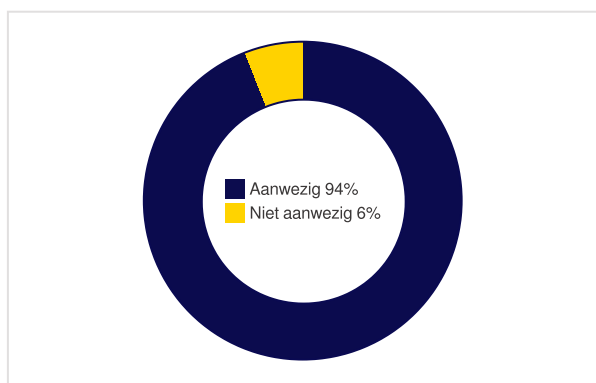


Bouwkundig relevante aandachtsggebieden

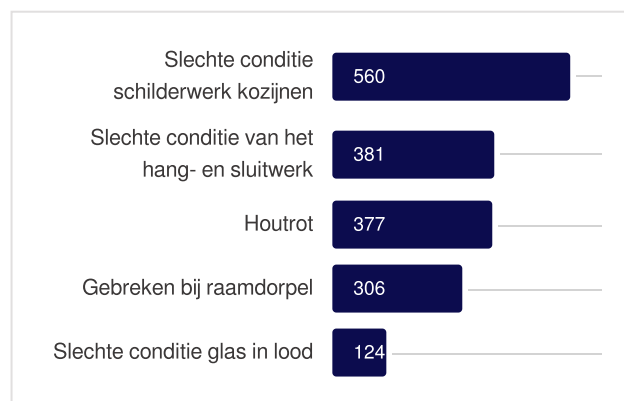
Kozijnen

Kozijnen komen vaak terug op het lijstje van onderdelen met veel gebreken. Hieronder krijgt u een overzicht van de meest voorkomende gebreken voor dit onderdeel in uw buurt.

Indicatie aanwezige gebreken



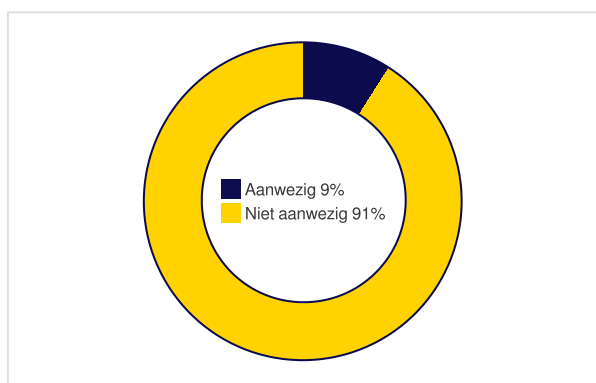
Top 5 meest voorkomende gebreken



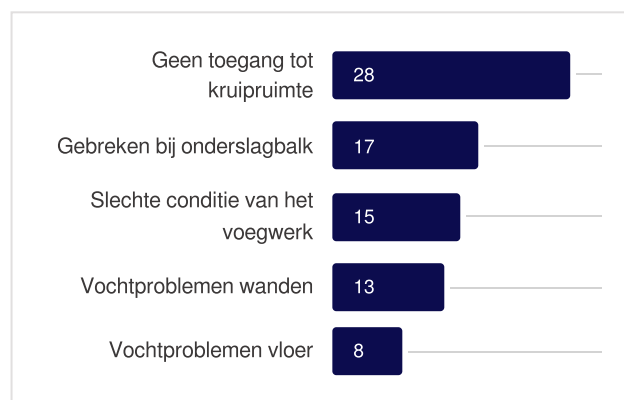
Kruipruimte

De kruipruimte zorgt ervoor dat de vloer van de begane grond niet in aanraking komt met de ondergrond en is een ruimte waar o.a. waterleidingen en afvoeren worden geplaatst. Niet alle woningen hebben echter een kruipruimte. Sinds de komst van betonnen vloeren is dit niet langer meer een vereiste. Er is hierdoor minder data beschikbaar over dit onderdeel. Wanneer er een kruipruimte aanwezig is in de woning controleert de inspecteur de kruipruimte in de directe omgeving van het toegangsluik mits dit veilig mogelijk is. Hierbij wordt de fundering, riolering, leidingwerk, onderzijde vloeren en de ventilatie gecontroleerd.

Indicatie aanwezige gebreken



Top 5 meest voorkomende gebreken

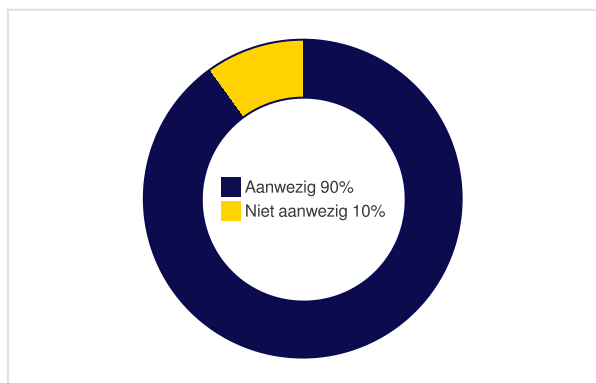


Bouwkundig relevante aandachtsggebieden

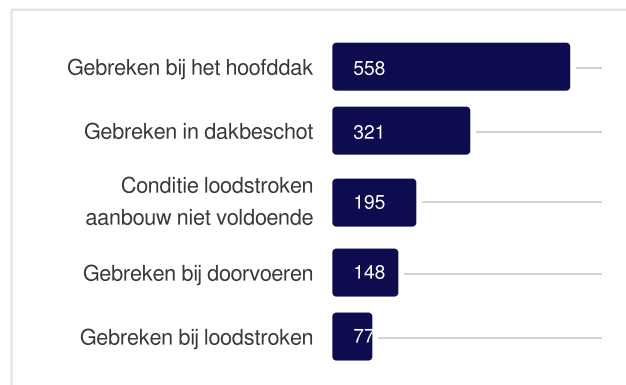
Daken

Een dak bestaat uit veel onderdelen en heeft als doel alles wat zich onder het dak bevindt te beschermen tegen alle weersinvloeden. Hieronder ziet u een overzicht van de bouwkundige bevindingen met betrekking tot daken in uw buurt.

Indicatie aanwezige gebreken



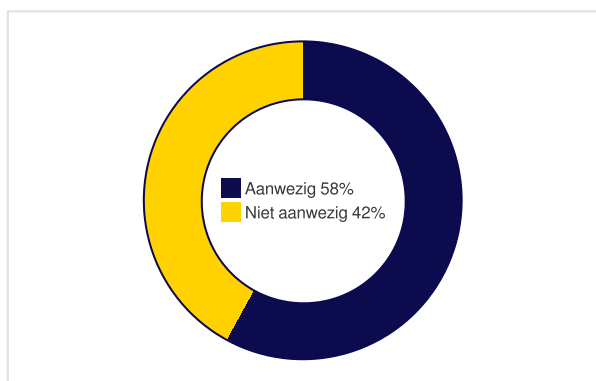
Top 5 meest voorkomende gebreken



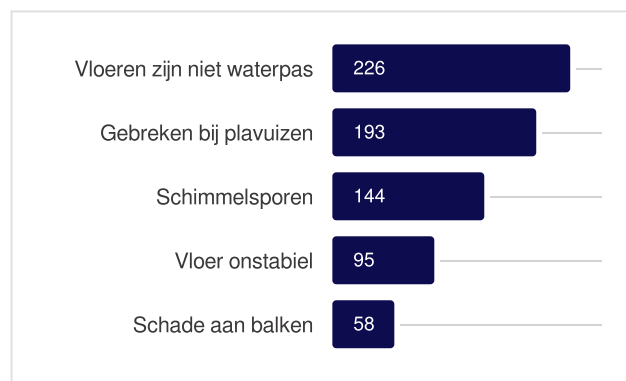
Vloeren

De begane grondvloer is een belangrijk onderdeel van de woning. Zowel houten en betonnen vloeren kunnen gebreken vertonen. Houtrot en houtworm komt regelmatig voor bij houten vloeren. Aan een aantal soorten betonnen vloeren kan ook schade ontstaan.

Indicatie aanwezige gebreken



Top 5 meest voorkomende gebreken



Fundering

De fundering krijgt terecht steeds meer aandacht van woningeigenaren, geldverstrekkers en de overheid. Vanwege de financiële gevolgen is het belangrijk op de hoogte te zijn van mogelijke (toekomstige) risico's op dit gebied. Er zijn verschillende onderdelen van belang bij, of van invloed op, de staat van de fundering zoals soort fundering, het grondwatervniveau, de ontwateringsdiepte, droogstand en bacteriële aantasting.

Onderstaande statistieken geven – op basis van de bij ons bekende data – een algemeen beeld van het risicoprofiel van de funderingsproblematiek in dit postcodegebied.

Funderingstype



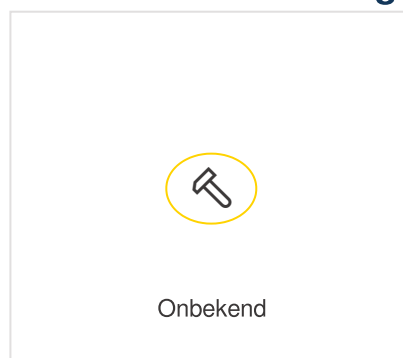
Het type fundering dat op basis van jaar en locatie statistisch is bepaald.

Grondwatervniveau



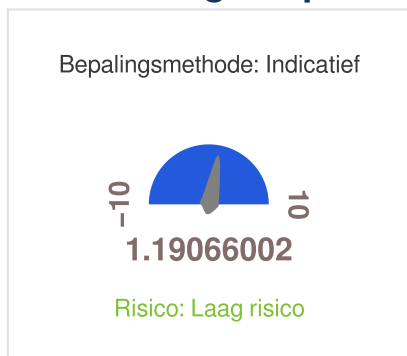
Grondwaterstand t.o.v. maaiveld (in meters).

Herstel van fundering



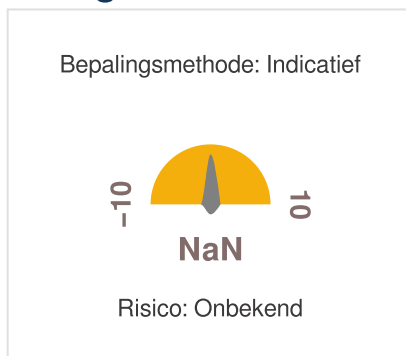
Indien er een herstel is geweest aan de fundering, dan wordt dit gemeld bij het KCAF en is dit bij ons bekend.

Ontwateringsdiepte



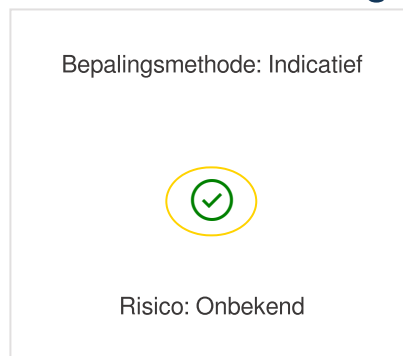
Hiermee wordt het verschil tussen het maaiveld en het grondwatervniveau in meters aangeduid.

Droogstand



Mate van droogstand in meters, dit is een indicator qua kans op problemen vanwege bijvoorbeeld uitdroging.

Bacteriële aantasting



Alleen beschikbaar indien er daadwerkelijk bij dit pand een probleem t.o.v. bacteriële infectie is gevonden.

Aandachtsindicator

Bij deze woning is er – gebaseerd op de tot ons ter beschikking staande statistische gegevens **een mogelijk risico** op probleem met de fundering.

Een onderzoek naar de staat van de fundering is geen onderdeel van de bouwkundige keuring. Als de inspecteur tijdens de bouwkundige keuring een risico op een funderingsprobleem (bijv. scheurvorming, scheefstand, klemmende ramen/deuren) vermoedt, dan zal hij dit aangeven.

Duurzaamheid, zuinigheid en verbruik

Energie besparen zorgt voor lagere energiekosten voor de woning. Zeker in deze tijden van hoge energieprijzen kan dat aanzienlijk voordeel opleveren. Daarnaast draagt het bij aan de doelstellingen die wij gezamenlijk hebben gesteld ten aanzien van het klimaat.

Het actuele energielabel van deze woning

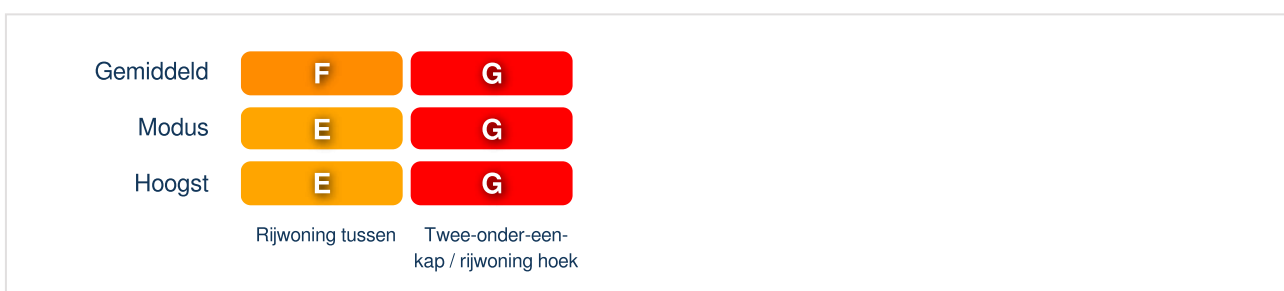


Let op: indien een label voor januari 2021 is opgenomen, voldoet deze niet aan de huidige wettelijke eisen. Energielabels van voor die datum zijn dus minder betrouwbaar.

Woningen met een A-label zijn doorgaans zeer energiezuinig, terwijl woningen met een G-label minder energiezuinig zijn. Er zijn verschillende manieren om het energielabel van een woning beter te krijgen, zoals het verbeteren van isolatie, het installeren van energiezuinige verwarmingssystemen, het gebruik van zonnepanelen en het verbeteren van de ventilatie. Bij woningen met een Label van voor 2021 en of lager dan C label is het aan te bevelen een energie bespaar advies op te laten stellen. In dit advies krijgt u inzicht in de mogelijke maatregelen, de te realiseren besparingen, het nieuwe label en de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Dit advies is ook bruikbaar voor extra financiering om de voorgestelde maatregelen uit te voeren.

Wijkanalyse



Hierboven krijgt u een overzicht van de gemiddelde, de meest voorkomende (modus) en hoogst gevonden energielabels voor de genoemde woningtypes in uw buurt zoals zijn geregistreerd bij EP-online. Hiermee ziet u direct of er nog mogelijkheden zijn een energielabel te verbeteren of dat de woning opvallend goed of opvallend slecht scoort.

Standaard jaarlijks verbruik

- 2220 kWh De elektriciteit is berekend op een gemiddeld verbruik van kWh per jaar. Het gemiddelde verbruik van gas is gemiddeld -1 m³ per jaar. Het verbruik van elektriciteit en gas is gebaseerd op data van energieleveranciers. Er wordt gewerkt met een gemiddelde van een aantal woningen in de straat van het object. Hierdoor kunnen afwijkingen ontstaan. Ook is het verbruik afhankelijk van de gezinssamenstelling en gedrag.
- 1088 m³

Verantwoording

Bronvermelding

Deze analyse is tot stand gekomen op basis van data die is verkregen uit diverse bronnen. De belangrijkste zijn:

- Perfectkeur data
- Funderingsdata, diverse partijen
- BAG woningdata Google
- Google Maps
- EP-online
- Energieverbruik data (gas en elektra)

Funderingsdata

De informatie over funderingen is samengevoegd vanuit diverse bronnen. Dit betreft absolute data, geïnterpreteerde data en door algoritmes gegenereerde data. In de rapportage wordt de betrouwbaarheid daarom ook geduid.

BAG woningdata

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bevat gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. Het Kadaster beheert de BAG en stelt de gegevens op verschillende manieren beschikbaar.

Google Maps

Deze applicatie is alom bekend en wordt in deze analyse gebruikt voor geo-data (kaarten).

EP-online

De informatie m.b.t. het energielabel is verkregen via EP-online (www.ep-online.nl), een openbare bron vanuit de rijksoverheid.

Energieverbruik data (elektra en gas)

Bron: openbare data vanuit energieleveranciers

Perfectkeur data

Perfectkeur is al 20 jaar actief in Nederland met bouwkundige keuringen. Dagelijks wordt data toegevoegd en geactualiseerd. De honderdduizenden keuringen zijn gestructureerd opgeslagen in een database waar deze analyse gebruik van maakt.

Disclaimer

Deze analyse is gebaseerd op verzamelde data en uitsluitend ter indicatie. Dit is bedoeld om op basis van deze data inzicht te geven in de mogelijk aandachtsgebieden. Deze analyse is samengesteld voor een specifiek adres maar geeft geen specifieke informatie over dit adres. Alles wat over de aard en de omgang van het bouwkundig rapport is overeengekomen is vermeld in het bouwkundig rapport en de algemene voorwaarden die op de opdracht van toepassing zijn. Indien teksten die zijn vermeld in deze analyse hiervan zouden afwijken, dan mag hieraan geen betekenis worden toegekend en prevaleert de inhoud van het bouwkundig rapport en de algemene voorwaarden. Tijdens het geplande bouwkundige onderzoek zal de inspecteur over deze data, indien noodzakelijk en relevant en met inachtneming van alles wat over de aard en de omvang van het bouwkundig rapport is overeengekomen, rapporteren in het bouwkundig rapport. De analyse is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage

Bacteriële aantasting	Onder de grond is het altijd vochtig en de voeding is (helaas) het hout van de paal. Naast schimmels, kunnen ook bacteriën houten funderingspalen verzwakken, denk hierbij aan palenpest en andere schimmels.
COROP gebied	Dit is een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.
Droogstand	Definitie: Droogstand verwijst naar de mate waarin de bodem rond de fundering vochtvrij is, wat kan variëren afhankelijk van het seizoen en de lokale omstandigheden. Belang: Droogstand heeft invloed op de uitzettings- en krimpkenmerken van de bodem, wat weergevolgen heeft voor de stabiliteit van de fundering. Te veel of te weinig droogstand kan leiden tot structurele problemen.
Inhoud	Dit betreft het aantal kubieke meter van de woning. Deze kan afwijken van de werkelijke situatie omdat later bijgebouwde delen bijvoorbeeld vaak niet bekend zijn in de registers.
Funderingstype	Definitie: Het funderingstype verwijst naar de wijze waarop een gebouw of structuur wordt ondersteund op de onderliggende bodem. Voorbeelden zijn paalfunderingen, strokenfunderingen, of plaatfunderingen. Belang: Het funderingstype bepaalt in grote mate de draagkracht en stabiliteit van de fundering. Verschillende bodemomstandigheden vereisen verschillende typen funderingen om de structurele integriteit te waarborgen.
Grondwaterniveau	Definitie: Het grondwaterniveau is de hoogte van het water in de bodem in relatie tot een vast referentiepunt, zoals het maaiveld. Belang: Het grondwaterniveau beïnvloedt direct de draagkracht van de bodem en kan variëren afhankelijk van seizoensgebonden veranderingen. Een goed begrip van het grondwaterniveau is essentieel om de risico's op funderingsproblemen te beoordelen.
KCAF	Het KCAF is een stichting met als doelstelling het verzamelen, ontwikkelen en ontsluiten van kennis rond de aanpak en preventie van funderingsproblemen. Kijk voor meer informatie op www.kcaf.nl .
Maaiveldniveau	Maaiveld is simpelweg de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.
Modus	De meest voorkomende waarde binnen een getallenreeks.
Ontwateringsdiepte	Definitie: De ontwateringsdiepte verwijst naar de diepte waarop het grondwater wordt verwijderd of afgevoerd, meestal met behulp van drainagevoorzieningen.
Belang	Het bepalen van de ontwateringsdiepte is cruciaal om inzicht te krijgen in hoe effectief het terrein wordt gedraineerd. Dit heeft directe gevolgen voor de stabiliteit van de fundering, aangezien een onjuiste ontwatering kan leiden tot verzakkingen of andere problemen.
Pandhoogte	Hoogte aangegeven in meters van maaiveld tot aan nok van het pand.

