

Lingedijk 39 te Kedichem



Project:
**Haalbaarheid renovatie woning
Lingedijk 39
4247 EE Kedichem**

Opdrachtgever:
**Dhr. H. Rijken
Lingedijk 39
4247 EE Kedichem**

Datum opname: **10-09-2015**
Datum rapport: **21-09-2015**

Opname uitgevoerd door:
**Van de Beek Bouwadvies
Da Vincilaan 19
6716 WC Ede
T 088-8833210
F 088-8833310
E info@vdbeekbouwadvies.nl**

van de beek
bouwadvies

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	2
2. Inleiding.....	3
3. Foto's en commentaar.	4
4. Conclusie.	5

2. Inleiding

Dhr. Rijken heeft onlangs de woning Lingedijk 39 te Kedichem verkregen, en heeft plannen om op de plaats van de woning een nieuwe woning te bouwen, en dus de bestaande woning te slopen. Aangezien deze woning door de gemeente echter als gezichtsbepalend wordt gezien moet aangetoond worden dat het renoveren en energietechnisch aanpassen van de woning, waardoor deze weer aan hedendaagse eisen voldoet, zodanige kosten met zich meebrengt, dat deze operatie redelijkerwijs niet verlangd kan worden van de eigenaar.

Dhr. Rijken heeft daarom ons gevraagd om de woning op de volgende punten te onderzoeken en te adviseren over de status, en de kosten die ermee gemoeid zijn om de woning weer aan de hedendaagse eisen te laten voldoen:

- Bouwtechnisch
- Constructietechnisch / funderingstechnisch
- Energiebesparing

3. Deelonderzoeken.

Om de woning op de juiste manier in beeld te brengen, zijn er een aantal deelonderzoeken uitgevoerd:

- Bouwtechnisch onderzoek door Van de Beek Bouwadvies d.d. 21-09-2015 : zie bijlage 1.
- Energie Advies door Van de Beek Bouwadvies d.d. 21-09-2015: zie bijlage 2. In dit rapport worden de gewenste energietechnische maatregelen, met de t.o.v. de in het bouwtechnische onderzoek extra hiermee gemoeide kosten vermeld.
- Tevens is de “WSRL 5.18 – Bouwwerken in en op een waterkering en bijbehorende beschermingszone” van het Waterschap Rivierenland geraadpleegd: zie bijlage 3.

Hieruit blijkt dat aanpassing van de bestaande woning, wanneer er werkzaamheden aan de fundering worden verricht, gezien wordt als nieuwbouw, waardoor de complete constructie aan nieuwbouwregels moet voldoen.

Tevens blijkt hieruit dat aangetoond moet worden dat verhoging en veranderingen aan het dijklichaam geen negatief effect hebben op het bouwwerk.

- Uit het Bouwtechnisch onderzoek is gebleken dat aan de geconstateerde gebreken mogelijk een funderingstechnisch probleem ten grondslag ligt. Naar onze mening is de fundering van de woning momenteel instabiel, en kunnen verdere verzakkingen en scheurvorming niet voorkomen worden, tenzij de fundering gestabiliseerd wordt. Wij hebben daarom onze bevindingen voorgelegd aan Konstruktiebureau Snetselaar te Ede. Zij onderschrijven onze eerste mening, en zijn van mening dat er wellicht door middel van een injectiemethode en / of het aanbrengen van een volledig trillingsarm funderingssysteem de mogelijkheid is om het geheel stabiel te maken. De ingeschatte kosten hiervoor hebben wij opgenomen in het bouwtechnisch rapport.

4. Conclusie.

1. Uit de in hoofdstuk 3 vermelde onderzoeken blijkt het volgende:
 - De kosten voor het repareren van de bouwtechnische en funderingstechnische gebreken op korte en middellange termijn worden geraamd op ca €220.000,00 incl. 21% BTW.
 - De extra kosten voor het energietechnisch zodanig op peil brengen van de woning dat een Energieindex < 1 wordt verkregen worden geraamd op ca. € 66.000,00 incl. 21%BTW.
 - Het is op dit moment niet 100% duidelijk hoe het waterschap zal reageren op het verzoek om funderingsherstel te mogen plegen aan een bestaand bouwwerk wat in het dijklichaam gebouwd is. In principe zal er geen vergunning verleend worden, tenzij het bouwwerk aan de nieuwe regelgeving zal voldoen. Het is op dit moment niet in te schatten wat deze regel voor impact op de kosten zal hebben, als de toestemming al verleend zal worden.
2. Tevens zal het voor de opdrachtgever wenselijk zijn om nog de aanwezige wand, plafond en vloerafwerking, keuken en sanitaire inrichting naar eigen inzicht te verbeteren. Ook dit zal de nodige kosten met zich meebrengen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zullen deze kosten ca. € 50.000,00 incl. BTW bedragen.
3. Wanneer de woning volledig aangepast zal zijn, is er naar verwachting dus een bedrag uitgegeven van ca. € 336.000,00 incl. BTW, en is er nog steeds sprake van een bestaande woning, welke nog steeds het risico met zich meedraagt van onvolkomenheden in het gebruik en comfort.
4. **Uiteindelijk trekken wij de conclusie dat de te maken kosten voor de renovatie van de woning niet in verhouding staan tot de verkregen verbetering. Dit nog los van de vraag of er wel een watervergunning verleend zal worden.**

5. Bijlagen

1. Bouwtechnisch onderzoek door Van de Beek Bouwadvies d.d. 21-09-2015.
2. Energie Advies door Van de Beek Bouwadvies d.d. 21-09-2015:
3. WSRL 5.18 – Bouwwerken in en op een waterkering en bijbehorende beschermingszone” van het Waterschap Rivierenland